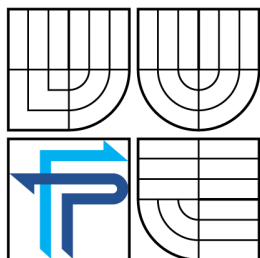


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV FINANČÍ

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUT OF FINANCES

PODNIKATELSKÝ ZÁMĚR VÝSTAVBY BYTOVÝCH DOMŮ

BUSINESS PLAN OF HOUSING CONSTRUCTION

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

KLÁRA VLČKOVÁ

VEDOUcí PRÁCE
SUPERVISOR

doc. Ing. ALENA KOČMANOVÁ, Ph.D.

BRNO 2007

Vysoká škola: Vysoké učení technické v Brně
Fakulta: podnikatelská

Akademický rok: 2006/2007
Ústav: finanční

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Klára Vlčková

6202R006 - Daňové poradenství

Ředitel ústavu v souladu se zákonem č. 111/1998 o vysokých školách, Studijním a
zkusobním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a
magisterských studijních programů Vám zadává bakalářskou práci s názvem:

Podnikatelský záměr výstavby bytových domů

Business Plan of Housing Construction.

Pokyny pro vypracování:

Úvod
Cíl bakalářské práce a metody
Teoretické poznatky z dané oblasti
Zhodnocení situace ve firmě pro další strategii
Návrh podnikatelského záměru výstavby bytových domů
Závěr
Literatura
Přílohy

Podle § 60 zákona č. 121/2000 Sb. (autorský zákon) v platném znění, je tato práce "Školním dílem". Využití
této práce se řídí právním režimem autorského zákona. Císaře povoluje Fakulta podnikatelská Vysokého učení
technického v Brně. Podmínkou extenzivního využití této práce je uzavření "Licenční smlouvy" dle autorského
zákonu.

Rozsah grafických prací: dle potřeby

Rozsah původní zprávy: cca 40 stran

Seznam odborné literatury:


FOTR, J. Podnikatelský plán a investiční rozhodování. Praha: Grada Publishing, 1999. 220 s. ISBN 80-7169-812-1.
KONEČNÝ, M. Finanční analýza a plánování. Brno: PC- DĚR, 2001. 67 s. ISBN 80-214-1803-6.
PORTER, M.E. Konkurenční strategie. Praha: Victoria Publishing, 1994. 402 s. ISBN 80-85605-11-2.
VALACH, J. Finanční řízení a rozhodování podniku. Praha: Ekopres, 1997. 119 s. ISBN 80-901991-3-5.
WUPPERFELD, U. Podnikatelský plán pro úspěšný start. Praha: Management Press, 2003. 160 s. ISBN 80-7261-075-9.
<http://www.brno.cz/index.php?nav01=2222&nav02=8&nav03=1171>


Vedoucí bakalářské práce: Doc. Ing. Alena Kocmanová, Ph.D.

Datum zahájení bakalářské práce: 31. října 2006

Datum odevzdání bakalářské práce: 31. května 2007




Ing. Pavel Svirák, Dr.
Ředitel ústavu


Doc. Ing. Miroslav Kech, CSc.
Děkan

V Brně dne: 23. března 2007

LICENČNÍ SMLOUVA POSKYTOVANÁ K VÝKONU PRÁVA UŽÍT ŠKOLNÍ DÍLO

uzavřená mezi smluvními stranami:

1. Pan/paní

Jméno a příjmení: Klára Vlčková

Bytem: Žilkova 25, 621 00 Brno

Narozen/a (datum a místo): 28.3.1985 v Brně

(dále jen „autor“)

a

2. Vysoké učení technické v Brně

Fakulta podnikatelská

se sídlem Kolejní 2906/4, 612 00, Brno

jejímž jménem jedná na základě písemného pověření děkanem fakulty:

Ing. Pavel Svirák, Dr., ředitel Ústavu financí

(dále jen „nabyvatel“)

Čl. 1 Specifikace školního díla

1. Předmětem této smlouvy je vysokoškolská kvalifikační práce (VŠKP):

- ☐ disertační práce
- ☐ diplomová práce
- ☒ bakalářská práce
- ☐ jiná práce, jejíž druh je specifikován jako

(dále jen VŠKP nebo dílo)

Název VŠKP: Podnikatelský záměr výstavby bytových domů

Vedoucí/ školitel VŠKP: doc. Ing. Alena Kocmanová, Ph.D.

Ústav: Ústav financí

Datum obhajoby VŠKP: Červen 2007

VŠKP odevzdal autor nabyvateli v :

☐ tištěné formě - počet exemplářů1.....

☐ elektronické formě - počet exemplářů.....1.....

* hodící se zaškrtněte

2. Autor prohlašuje, že vytvořil samostatnou vlastní tvůrčí činností dílo shora popsané a specifikované. Autor dále prohlašuje, že při zpracovávání díla se sám nedostal do rozporu s autorským zákonem a předpisy souvisejícími a že je dílo dílem původním.
3. Dílo je chráněno jako dílo dle autorského zákona v platném znění.
4. Autor potvrzuje, že listinná a elektronická verze díla je identická.

Článek 2

Udělení licenčního oprávnění

1. Autor touto smlouvou poskytuje nabyvateli oprávnění (licenci) k výkonu práva uvedené dílo nevýdělečně užít, archivovat a zpřístupnit ke studijním, výukovým a výzkumným účelům včetně pořizování výpisů, opisů a rozmnoženin.
2. Licence je poskytována celosvětově, pro celou dobu trvání autorských a majetkových práv k dílu.
3. Autor souhlasí se zveřejněním díla v databázi přístupné v mezinárodní síti
 - ☐ ihned po uzavření této smlouvy
 - ☐ 1 rok po uzavření této smlouvy
 - ☒ 3 roky po uzavření této smlouvy
 - ☐ 5 let po uzavření této smlouvy
 - ☐ 10 let po uzavření této smlouvy(z důvodu utajení v něm obsažených informací)
4. Nevýdělečné zveřejňování díla nabyvatelem v souladu s ustanovením § 47b zákona č. 111/ 1998 Sb., v platném znění, nevyžaduje licenci a nabyvatel je k němu povinen a oprávněn ze zákona.

Článek 3

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, přičemž po jednom vyhotovení obdrží autor a nabyvatel, další vyhotovení je vloženo do VŠKP.
2. Vztahy mezi smluvními stranami vzniklé a neupravené touto smlouvou se řídí autorským zákonem, občanským zákoníkem, vysokoškolským zákonem, zákonem o archivnictví, v platném znění a popř. dalšími právními předpisy.
3. Licenční smlouva byla uzavřena na základě svobodné a pravé vůle smluvních stran, s plným porozuměním jejímu textu i důsledkům, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Licenční smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Brně dne:

.....
Nabyvatel

.....Vlčková.....
Autor

Anotace

Bakalářská práce analyzuje problematiku možností realizace výstavby bytových domů jako podnikatelský záměr. Je zde zahrnut teoretický popis podnikatelského záměru, hodnocení bytové výstavby v ČR a analýza obecného a oborového prostředí. V závěru je uveden návrh realizace podnikatelského záměru ve sledované firmě a financování projektu.

Annotation

Bachelor's thesis analyses problem connected with implementation of a housing construction as a business plan. It includes theoretical description of prospectus, appreciation of housing construction in The Czech republic and analysis of general and professional entourage of a company. In the end, there is a proposal of realization prospectus in monitoring company and alternatives of financing this kind of project.

Klíčová slova

Podnikatelský záměr, bytová výstavba, obecné okolí podniku, oborové okolí podniku, Porterův model konkurenčního prostředí, SWOT analýza, finanční plán, financování záměru.

Key words

Prospectus, housing construction, general and professional surrounding of a company, Porter's model of competitive environment, SWOT analysis, financial plan, financing of purpose.

Bibliografická citace

VLČKOVÁ, K. *Podnikatelský záměr výstavby bytových domů*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2007. 69 s. Vedoucí bakalářské práce doc. Ing. Alena Kocmanová, Ph.D.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně na základě uvedené literatury. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem v práci neporušila autorská práva (ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb. O právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně, dne 15 května 2007

.....*Vlčková*.....

podpis

Poděkování

Touto cestou bych chtěla poděkovat všem, kteří mi pomohli vypracovat bakalářskou práci. Především chci poděkovat za cenné rady, pomoc a konzultace vedoucí bakalářské práce doc. Ing. Aleně Kocmanové, Ph.D.

Obsah

<i>Úvod.....</i>	<i>9</i>
<i>1 Cíl bakalářské práce a metody.....</i>	<i>11</i>
<i>2 Teoretické poznatky z dané oblasti</i>	<i>12</i>
2.1 Podstata a smysl podnikatelského záměru	12
2.2 Požadavky na podnikatelský záměr	12
2.3 Obsah podnikatelského záměru	13
2.4 Hodnocení okolí firmy	16
2.4.1 Analýza obecného okolí firmy.....	17
2.4.2 Analýza oborového okolí firmy	19
2.5 SWOT analýza	21
2.6 Zdroje financování.....	23
2.6.1 Interní zdroje	23
2.6.2 Externí zdroje.....	24
2.7 Bytová výstavba	25
<i>3 Zhodnocení situace ve firmě pro další strategii.....</i>	<i>27</i>
3.1 Charakteristika společnosti	27
3.1.1 Organizační struktura.....	28
3.1.2 Hlavní cíl firmy.....	28
3.1.3 Ekonomická data za rok 2006.....	29
3.2 Hodnocení okolí firmy	29
3.2.1 Bytová výstavba v ČR	29
3.2.2 Bytová výstavba v Brně.....	33
3.2.3 Analýza obecného okolí.....	34
3.2.4 Analýza oborového okolí.....	37
3.2.5 Analýza konkurence	39
3.3 SWOT analýza	39

4	<i>Návrh podnikatelského záměru</i>	42
4.1	Stručný popis realizace projektu	42
4.2	Obecné údaje o bytovém domu	43
4.3	Identifikace nákladů a výnosů	44
4.3.1	Identifikace nákladů	44
4.3.2	Přehled celkových nákladů	48
4.3.3	Identifikace výnosů	49
4.3.4	Přehled celkových výnosů	50
4.4	Porovnání nákladů a výnosů	51
4.5	Financování podnikatelského záměru	52
4.5.1	Základní podklady pro schvalovací řízení	52
4.5.2	Podmínky České spořitelny	53
4.6	Podíl vlastních a cizích zdrojů	56
4.7	Zhodnocení podnikatelského záměru	57
	<i>Závěr</i>	59
	<i>Seznam použité literatury</i>	61
	<i>Seznam tabulek</i>	64
	<i>Seznam grafů</i>	64
	<i>Seznam obrázků</i>	64
	<i>seznam zkratek</i>	65
	<i>Seznam příloh</i>	65

ÚVOD

Otázka bydlení zaujímá velmi důležitou roli pro většinu lidí, je to základní potřeba, která má nenahraditelný význam. Řešíme otázky typu: jestli je lepší zvolit dům, či byt v osobním vlastnictví, obecní nájemní byt, družstevní byt nebo klasický nájemní byt atd. Bytová výstavba je možným zdrojem nabídky nových bytů. Vede k uspokojování velmi důležité a společensky významné potřeby obyvatelstva a je také mimořádně důležitým odvětvím národního hospodářství.

V bakalářské práci se budu zabývat problematikou výstavby bytových domů jako možnost podnikatelského záměru. Jedním z důvodů, proč jsem si vybrala toto téma je skutečnost, že s firmou spolupracuji už delší dobu. Dalším vlivem na mé rozhodnutí byla skutečnost, že v poslední době je zaznamenáván velký růst stavebnictví a neustále vzrůstá poptávka po bydlení.

Jako cíl jsem si stanovila zhotovení konkrétního návrhu na podnikatelský záměr výstavby bytových domů. Chci docílit reálnosti a použitelnosti tohoto plánu, s možností skutečného použití v praxi, v tvrdém konkurenčním prostředí.

V první kapitole se zabývám teoretickými poznatky z dané oblasti. Nejdříve je uveden teoretický popis podnikatelského záměru, jeho podstata a smysl. Následně je hodnoceno okolí podniku pomocí analýz. Dále pak rozebírám otázku z jakých zdrojů je možno financovat podnikatelský záměr.

Ve druhé kapitole je mým hlavním cílem zhodnocení situace ve firmě pro další strategii. Popisuji charakteristiku společnosti, její organizační strukturu, podnikovou činnost. Další část této kapitoly je doplněna o současnou analýzu situace bytové výstavby v České republice a v místu záměru výstavby, což je Brno. V práci je hodnoceno vnější okolí firmy.

Součástí tohoto hodnocení jsou analýzy obecného okolí firmy, analýza oborového okolí firmy a SWOT analýza.

Pro navržení podnikatelského záměru je nezbytné identifikovat a vypočítat odhad jak nákladů před realizací projektu, tak i samotné náklady, které budou potřeba vynaložit během výstavby bytových domů a posléze i odhad potencionálních výnosů z prodeje bytových jednotek. Náklady a výnosy porovnáme a zhodnotíme reálnost a efektivnost záměru. Kvůli vysoké finanční nákladnosti tohoto projektu firma není schopna hradit veškeré náklady jen z vlastních zdrojů, tudíž konkrétně uvádím možnost financování z cizích zdrojů pomocí bankovního úvěru.

V závěrečné části jsou uvedeny zdroje financování, tedy hlavně jak bude vysoký potřebný úvěr, kolik si firma musí hradit ze svých zdrojů a za jakých podmínek banka úvěr poskytne. Bude uvedeno zhodnocení podnikatelského záměru výstavby bytových domů.

1 CÍL BAKALÁŘSKÉ PRÁCE A METODY

Cílem této bakalářské práce je na základě dostupných informací a údajů vypracovat podnikatelský záměr výstavby bytových domů. Dále vypracovat analýzu bytové výstavby jak v České republice, tak i v místě plánovaného záměru a to v Brně, analýzu obecného a oborového okolí firmy. Na základě provedených analýz bude vyhodnocena situace pomocí SWOT analýzy. V závěru práce je samotný návrh podnikatelského záměru bytové výstavby malé firmy, která doposud neměla žádný koncept, který by ji určoval jasné postupy při naplňování podnikatelských cílů. Vedení firmy tak bude moci realizovat své plány a koordinovat činnost na základě strategických analýz a bude moci podnik připravit na další rozvoj.

Při zpracování této bakalářské práce využiji metody analytické, zejména při rozboru okolí podniku. Pro analýzu oborového okolí společnosti použiji Porterův model konkurenčního prostředí, pro analýzu obecného okolí použiji SLEPT analýzu a analýzu současného stavu podnikání, která se skládá z analýzy bytové výstavby v ČR a v Brně. Tyto analýzy vyústí v souhrnnou a přehlednou SWOT analýzu, která vymezení slabé i silné stránku výstavby bytových domů a stanoví hrozby a příležitosti působící na záměr. Výsledkem syntézy dat a informací je návrh podnikatelského záměru výstavby bytových domů.

2 TEORETICKÉ POZNATKY Z DANÉ OBLASTI

2.1 Podstata a smysl podnikatelského záměru

O podnikatelském plánu se někdy mluví také o jako „autoatlasu“, který obsahuje odpovědi na otázky typu: kde jsme nyní, kam chceme jít a jak se tam chceme dostat. Pokud se o podnikatelském plánu bude v této souvislosti uvažovat, je zřejmě jeho důležitost lépe pochopitelná.

Podnikatelský záměr je koncepce podniku v písemné podobě. Je prvním krokem k budoucímu úspěchu. Je to určitý vnitřní dokument, který slouží jako základ vlastního řízení firmy. Značný význam však má externí uplatnění podnikatelského záměru v případě, že firma hodlá financovat realizaci projektu s využitím cizího kapitálu.

Obsahuje mj.:

- cíle a strategie podniku,
- vymezení trhu, cílových skupin a konkurentů,
- další kroky budování podniku,
- plánování obratu, hospodářského výsledku a financování.

Podnikatelská koncepce musí být realistická, podnikatelský plán musí být přesvědčivý a srozumitelný. Produkt musí mít jasný užitek pro zákazníka a měl by pro něj existovat dostatečně velký trh. Jednotlivé plány musejí být sladěné a podložené reálnými a také realizovatelnými předpoklady a fakty. [11]

2.2 Požadavky na podnikatelský záměr

Zpracovaný podnikatelský záměr by měl splňovat určité požadavky, a to:

- být stručný a přehledný,
- být jednoduchý a nezacházet do technických a technologických detailů,
- demonstrovat výhody produktu či služby pro uživatele, resp. zákazníka,
- orientovat se na budoucnost,
- být co nejvěrohodnější a realistický,
- nebýt příliš optimistický z hlediska tržního potenciálu,
- nebýt však ani příliš pesimistický,
- nezakrývat slabá místa a rizika projektu,
- upozornit na konkurenční výhody projektu, silné stránky firmy a kompetenci manažerského týmu,
- prokázat schopnost firmy hradit úroky a splátky,
- být zpracován kvalitně i po formální stránce.

[3]

2.3 Obsah podnikatelského záměru

- realizační resumé,
- charakteristika firmy a jejich cílů,
- organizaci řízení a manažerský tým,
- přehled základních výsledků a závěrů technicko-ekonomické studie,
- shrnutí a závěry,
- přílohy.

Realizační resumé

- název a adresa firmy,
- charakteristika produktu, resp. Služby, které jsou náplní projektu, jejich specifických vlastností a předností vzhledem ke konkurenci,
- popis trhů, na kterých se chce firma uplatnit,
- strategické zaměření firmy na období příštích 3 až 5 let,

- zhodnocení manažerských zkušeností a kvality klíčových pracovníků firmy ve vztahu k danému projektu,
- finanční aspekty zahrnující odhady zisku v následujících pěti letech, velikost potřebného kapitálu, účel jeho použití a očekávaný roční výnos pro poskytovatele kapitálu. [3]

Charakteristika firmy a jejích cílů

Tato část by měla poskytnout jak minulost firmy, tak i její přítomnost a budoucnost z hlediska základních podnikatelských cílů a strategií jejich dosažení.

Součástí této části by měla být:

- historie firmy,
- charakteristiky produktů (služeb),
- sledované cíle.

Organizační řízení a manažerský tým

- organizační schéma s jasným vymezením pravomoci a odpovědnosti,
- charakteristiku klíčových vedoucích pracovníků z hlediska jejich rolí, věku, zkušeností,
- politiku odměňování těchto pracovníků včetně uvedení platové úrovně,
- vymezení dlouhodobých záměrů a cílů klíčových manažerů včetně jejich vztahu k vlastnictví firmy,
- stanovení klíčových řídicích pozic,
- základní přístup k řízení firmy.

Přehled základních výsledků a závěrů technicko-ekonomické studie projektu

V této části podnikatelského záměru jsou shrnuty studie, týkající se:

- výrobního programu, resp. poskytovaných služeb, tvořících náplň projektu,
- analýzy trhu a tržní konkurence,
- marketingové strategie,

- velikosti výrobní jednotky, technologie, výrobního zařízení a základních materiálů,
- umístění výrobní jednotky,
- pracovních sil,
- finančně-ekonomických analýz a finančních záměrů,
- analýzy rizika projektu.

Součástí podnikatelského záměru by měla být prezentace výsledků hospodaření firmy jako celku. Půjde zde o informace týkající se:

- výkonnosti firmy v minulém období i současnosti pomocí soustavy základních poměrových ukazatelů,
- základních závěrů plynoucích z výkazu zisku a ztrát, rozvahy a peněžních toků firmy,
- specifikace potřebných finančních prostředků, způsobu jejich využití (pořízení dlouhodobého majetku, zvýšení oběžných aktiv, výzkum a vývoj, marketing aj.) a způsobu splácení úvěru,
- zadlužení firmy v rozdělení na krátkodobé a dlouhodobé závazky,
- specifikace pohledávek s uvedením podílu pohledávek, které nelze inkasovat a podílu dubiózních pohledávek,
- způsobů sledování a kontroly finančních prostředků.

Shrnutí a závěry

Tato část podnikatelského záměru by měla obsahovat jednak shrnutí základních aspektů, rozvedených v jednotlivých oddílech tohoto záměru, jednak časový plán realizace projektu.

Přílohy

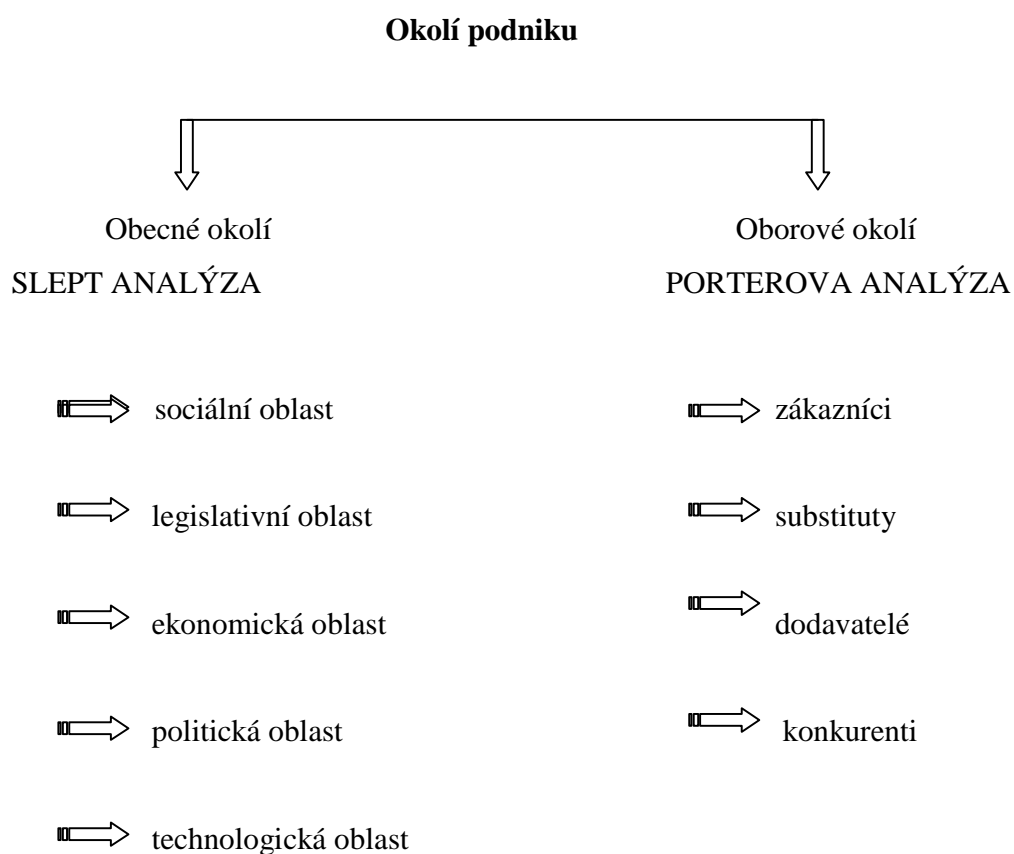
V přílohách podnikatelského záměru je možné uvést např. výpisy z obchodního rejstříku, životopisy klíčových osobností firmy, fotografie, resp. Výkresy výrobků, výsledky průzkumů trhu, výsledky propagačních akcí, technologické schéma výrobky, výkaz zisku a ztrát, rozvahu a peněžní toky aj. [3]

2.4 Hodnocení okolí firmy

Proto abychom mohli zhodnotit současný stav firmy a z něho vyvodit další opatření je třeba provést analýzu vnějšího a vnitřního prostředí. Následně provádíme vyhodnocení zjištěných skutečností a vyvozujeme závěry pro stanovení budoucího vývoje.

Podnikatelské prostředí, v němž se firma nachází, zahrnuje faktory, jejichž působení obecně může na jedné straně vytvářet nové podnikatelské příležitosti, na druhé straně se může jednat o potenciaální hrozby pro její existenci. Proto je nutno okolí firmy monitorovat a systematicky analyzovat.

[4]



Obrázek 1. Okolí podniku

2.4.1 Analýza obecného okolí firmy

Sociální faktory

V této oblasti sehrávají důležitou roli zejména následující faktory:

- společensko-politický systém a klima ve společnosti,
- hodnotové stupnice a postoje lidí,
- životní styl,
- životní úroveň,
- kvalifikační struktura populace,
- zdravotní stav a struktura populace.

Ekonomické faktory

Ekonomické faktory mají silný vliv na současný i budoucí stav ekonomiky na situaci firmy. Hodnotí zejména:

- stadium hospodářského cyklu naší a světové ekonomiky,
- politickou situaci a její vliv na ekonomiku,
- fiskální a monetární politiku státu,
- míru inflace, stav platební bilance a deficit zahraničního obchodu,
- situaci na kapitálovém trhu,
- nezaměstnanost, aj.

Legislativní a politické faktory

Rozhodnutí jsou silně ovlivňována vývojem politického a legislativního prostředí. Toto prostředí zahrnuje zákony, vládní organizace a nátlakové skupiny, které ovlivňují a omezují různé organizace a jednotlivce. Někdy tyto zákony vytvářejí pro organizace nové příležitosti. Podnikatelská legislativa sleduje tři hlavní účely: ochránit firmy před nekalou konkurencí, ochránit spotřebitele před nekalými podnikatelskými praktikami a ochránit společnost před bezuzdným obchodním chováním. Vliv legislativy na podnikání roste rok od roku. [4]

Vládní sektor

To, jak silně mohou fungování ekonomiky ovlivňovat aktivity vlády a dalších orgánů a institucí podílejících se přímo či nepřímo na řízení a ovlivňování státu a ekonomiky (soudy, centrální banka, burza, politické strany, nátlakové skupiny, media atd.), můžeme u nás velmi dobře pozorovat právě v současnosti. Stát ovlivňuje fungování ekonomiky především zákony a kontrolou jejich dodržování. I v rozvinutých tržních ekonomikách je stát významným zaměstnavatelem (orgány státní správy a státní podniky) a rovněž významným spotřebitelem, což se realizuje jednak ve formě poptávky státních orgánů a ze státního rozpočtu financovaných organizací po zboží a službách jednak distribucí tzv. veřejných statků. Stát ve vymezených oblastech kontroluje fungování trhů. Neméně významnou funkci státu představuje definování a realizace tzv. hospodářské politiky státu (např. podpora malých firem, podpora exportu, výzkumu a technologického rozvoje). Stát je rovněž spoluodpovědný za kvalitu pracovní síly a to za odpovědnost v oblastech školství, zdravotnictví a sociálních. Různé akce vlády a výše uvedených orgánů a institucí mohou pro podniky na jedné straně vytvářet příležitosti, na druhé straně hrozby. [4]

Technologické faktory

Pro existenci podniků jsou velmi významné vynálezy a zásadní inovace. Investování do technického rozvoje se na jedné straně stává nezbytností, na straně druhé v sobě zahrnuje mnoho rizik, protože např. v důsledku technického rozvoje vznikají konkurenční technologie a do poslední chvíle zpravidla není jisté, zda určitý výzkum a vývoj budou úspěšně zakončeny a zda jejich výstupy budou akceptovány spotřebiteli v míře, zajišťující návratnost vynaložených prostředků.

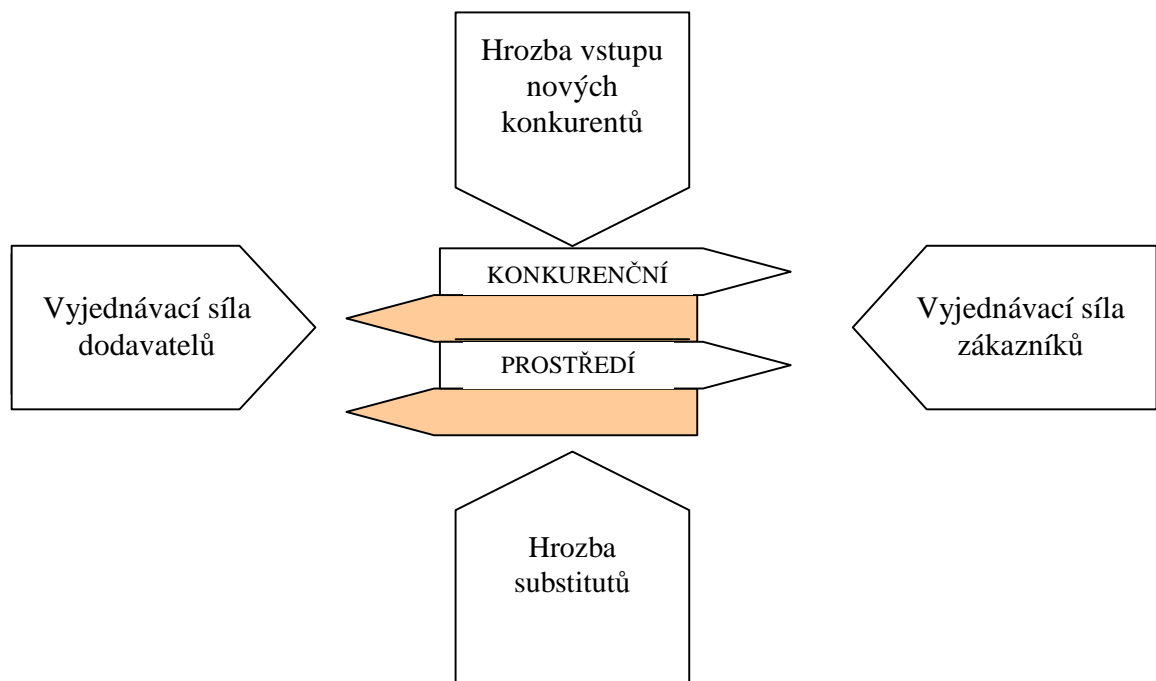
Strategické zaměření na technický rozvoj v oblasti výrobků je velmi významné zejména pro firmy sledující diferenciací obchodní strategii. Je tomu tak, proto, že firmy s touto strategií využívají jako svoji hlavní konkurenční výhodu, za níž pak inkasují vyšší ceny než jejich konkurenti. Přirozeným způsobem získání takovéto exkluzivity je právě technický rozvoj. [4]

2.4.2 Analýza oborového okolí firmy

Oborové okolí podniku je ovlivňováno především jeho konkurenty, dodavateli a zákazníky. Strategie a cíle podniku jsou silně ovlivňovány atraktivností oboru, v němž podnik působí, a jeho strategickou situací jako celku. Často využívaným nástrojem analýzy oborového okolí podniku je Porterův model konkurenčního prostředí. Model vychází z předpokladu, že pozice firmy působící na určitém trhu, je především určována působením pěti základních faktorů:

- potenciální nově vstupující firmy (hrozba nově vstupujících firem),
- dodavatelé (vyjednávací vliv dodavatelů),
- odběratelé (vyjednávací vliv odběratelů),
- substituty (hrozba substitučních výrobků nebo služeb),
- konkurenti v odvětví (soupeření mezi existujícími firmami).

Porterův model konkurenčního prostředí



Obrázek 2. Porterův model konkurenčního prostředí

Sektor zákazníků

Podnik se především zajímá kdo je a jaké potřeby a očekávání má zákazník. Analýza sektoru zákazníků musí být především zaměřena na:

- identifikaci kupujících a faktory, které ovlivňují jejich rozhodování,
- demografické faktory, které vytvářejí změny v určitých kategoriích zákazníků,
- geografické faktory a rozmístění trhu.

U demografických faktorů se analýza především zaměřuje na změny v populaci, posuny ve věku populace a rozložení příjmů, kterými jsou výrazně ovlivňovány preference a možnosti zákazníka.

Kde se zákazník nachází analyzuje geografický faktor. Tato skutečnost má značný vliv na umístění podniku a na strukturu distribučních systémů.

Sektor dodavatelů

V sektoru dodavatelů je zkoumána dostupnost a náklady všech potřebných vstupů k výrobě a stabilitě dodávek. Náklady a dostupnost zdrojů jsou určovány kvalitou vztahů mezi určitým podnikem a jeho dodavateli.

Důležitá z hlediska vztahu dodavatel – odběratel je pozice odběratele. Síla odběratele je malá, pokud podniká ve vysoce konkurenčním prostředí, náklady na případnou substituci dodávek od dodavatele jsou velké, pokud dodávaný produkt tvoří významnou část vstupů výrobního procesu odběratele. Síla odběratele je naopak velká, pokud je odběratelský podnik koncentrovaný (monopolní, velký) a pokud odběratelé představují významnou část obchodu.

Sektor konkurentů

V sektoru konkurentů zpravidla sehrávají rozhodující roli následující tři faktory, označovány též jako bariéry vstupů, resp. Výstupů z odvětví:

- možnosti substituce výrobků a služeb,

- strategie současných konkurentů,
- možnosti vstupu a výstupu firem do a z oboru.

Bariérami vstupu jsou především diferenciací výrobku, rozsah produkce, distribuční kanály, výhody v celkových nákladech. Bariérami výstupu jsou zvyky a stereotypy řídicích pracovníků, dlouhodobé investice a vysoké náklady na výstup.

[8]

2.5 SWOT analýza

Úspěšné strategické plánování vyžaduje, aby management měl odpovídající a kompletní znalost okolního prostředí a interních možností organizace. Tato znalost musí předcházet výběru strategie managementem. Jednou z technik poznání organizačního prostředí a vnitřních možností podniku, která prakticky zahrnuje postupy všech předcházejících technik strategické analýzy, je analýza SWOT.

Podstatou této analýzy je identifikování faktorů a skutečností, které pro objekt analýzy představují vnitřní faktory společnosti (silné a slabé stránky) a vnější faktory (příležitosti a hrozby okolí). Tyto klíčové faktory jsou potom verbálně charakterizovány, případně ohodnoceny, ve čtyřech kvadrantech tabulky SWOT.

S (strengths – silné stránky), W (Weaknesses – slabé stránky), O (opportunities – příležitosti), T (threats – hrozby). SWOT může být využívána i při analýze dosavadního vývoje subjektu a jsou-li analýzy zpracovávány periodicky v delším časovém horizontu, lze například vyhodnocovat, zda slabiny a hrozby ubývají nebo přibývají a z toho lze vyvozovat negativní či pozitivní vývoj firmy.

Analýza vychází z předpokladu, že organizace dosáhne strategického úspěchu maximalizací předností a příležitostí a minimalizací nedostatků a hrozeb.

Přednosti jsou pozitivní vnitřní podmínky, které umožňují organizaci získat převahu nad konkurenty. Organizační přednosti je jasná koncepce, zdroj nebo schopnost, která umožňuje organizaci získat konkurenční výhodu na trhu. Přístup ke kvalitnějším materiálům, dobré finanční vztahy, silný management, vlastnictví patentů, rozsáhlé distribuční kanály nebo vysoce talentovaní manažeři jsou všechno přednosti, kterými může organizace předstihnout konkurenty.

Nedostatky jsou negativní podmínky, které mohou vést k nižší organizační výkonnosti. Nedostatkem může být absence nezbytných zdrojů nebo schopností nebo chyba v rozvoji nezbytných zdrojů nebo schopností. Manažeři s neodpovídajícími strategickými schopnostmi, překročené úvěry, špatný image výrobku, zastaralé stroje nebo špatné umístění továrny mohou být nedostatky organizace.

Příležitosti jsou současné nebo budoucí podmínky v prostředí, které jsou příznivé organizačním současným nebo potenciálním výstupům organizace. Příznivé podmínky mohou obsahovat změny v zákonech, které zvýší konkurenceschopnost organizace, rostoucí počet zákazníků, uvedení nových technologií, zlepšené vztahy s dodavateli atd.

Hrozby jsou současné nebo budoucí podmínky v prostředí, které jsou nepříznivé organizačním současným nebo budoucím výstupům. Nepříznivé podmínky mohou obsahovat vstup silného konkurenta na trh, pokles počtu zákazníků, legislativní změna, která ztíží schopnost konkurovat, uvedení nových technologií, které způsobí, že stávající výrobky zastarají nebo problémy s nalezením spolehlivých dodavatelů.

[7]

Schéma SWOT analýzy:

	S - silné stránky	W - slabé stránky
O - příležitosti	Strategie SO	Strategie WO
T - hrozby	Strategie ST	Strategie WT

Tabulka 1: SWOT analýza

Legenda:

SO – využít silné stránky na získání výhody

WO – překonat slabiny využitím příležitostí

SW – využít silné stránky na čelení hrozbám

WT – minimalizovat náklady a čelit hrozbám

2.6 Zdroje financování

Pro financování projektů je třeba zajistit finanční zdroje, tj. potřebný kapitál.

Finanční zdroje lze klasifikovat podle tří hledisek. Prvním z nich je místo, odkud se tyto zdroje získávají. Pokud je tímto místem podnik a jeho vlastní činnost, jde o interní (vnitřní zdroje), resp. interní kapitál, a v případě, že tyto zdroje pocházejí z vnějšku podniku, jde o externí zdroje, resp. externí kapitál. Druhé hledisko se týká vlastnictví a v souladu s ním lze finanční zdroje rozčlenit do dvou skupin, které tvoří vlastní kapitál (vlastní zdroje) a cizí kapitál (cizí zdroje). Třetím hlediskem je doba, na kterou podnik kapitál získává, resp. do které jej musí uhradit. Podle toho kapitál členíme na dlouhodobý se splatností delší než jeden rok (např. dluhopisy, dlouhodobé a střednědobé bankovní úvěry) a krátkodobý s povinností uhradit jej do jednoho roku (např. běžné bankovní úvěry). Dlouhodobý kapitál tvoří vlastní kapitál a dlouhodobý cizí kapitál. Krátkodobý kapitál představuje krátkodobý cizí kapitál. [2]

2.6.1 Interní zdroje

Přicházejí v úvahu tehdy, jestliže projekt realizuje již existující firma. V tomto případě lze využít pro financování projektu především:

- zisk po zdanění a úhradě dividend, nerozdělený zisk minulých let,

- odpisy dlouhodobého majetku a přírůstky rezerv, které představují nákladové položky, ale nejsou výdaji,
- příjmy z prodeje nepeněžních částí majetku,
- snížení oběžných aktiv, tj. především zásob a pohledávek.

[2]

2.6.2 Externí zdroje

Jediné zdroje, které může pro financování použít nově vznikající firma. Mezi základní zdroje externího financování projektů patří:

- vklady vlastníků,
- emise akcií,
- venture kapitál (rizikový kapitál = dočasný zdroj financování poskytovaný společnostmi rizikového kapitálu za majetkovou účast v podniku),
- dlouhodobé, střednědobé a krátkodobé bankovní úvěry,
- obchodní úvěry, zálohy od zákazníků, závazky vůči zaměstnancům z mezd, závazky vůči rozpočtům a jiným subjektům,
- emise dluhopisů podniku, hypoteční zástavní listy,
- dotace (ze státního rozpočtu, státních fondů, rozpočtu obcí, aj.),
- finanční leasing (pronájem určité složky dlouhodobého majetku s jeho následnou koupí),
- faktoring, forfaiting.

[2]

Dlouhodobé úvěry

Dlouhodobé úvěry poskytované bankami, případně i jinými subjekty, představují u nás nejvýznamnější zdroj financování rozvoje podniku, tj. jeho nových podnikatelských projektů. Velikost úvěru a způsob jeho splácení ovlivňuje jednak úroky tvořící součást finančních nákladů, jednak peněžní toky prostřednictvím splátek úvěru.

Celkovou výši úroků a tím i celkové náklady úvěru ovlivňuje větší počet parametrů, mezi něž patří především:

- velikost úvěru,
- úroková sazba: může být buď pevná po celé období splácení, nebo pohyblivá,
- odklad splátek,
- doba splacení,
- způsob splácení.

Některé z těchto parametrů (především úroková sazba) budou záviset na rozhodnutí banky, vyplývající z posouzení bonity uchazeče o úvěr a z míry rizikovosti poskytnutého úvěru. Další z parametrů (odklad splátek, doba splacení, způsob splácení) budou výsledkem jednání podniku s bankou, kdy bude podnik vycházet z časového průběhu nároků na zdroje financování, plynoucího z plánu peněžních toků.

Je zřejmé, že čím vyšší bude velikost úvěru a úroková sazba, čím delší bude odklad splátek a doba splacení, tím budou (při daném způsobu splácení) vyšší i úroky. Za jinak stejných podmínek (tj. pokud jde o velikost úvěru, úrokovou sazbu, odklad splátek a dobu splacení) bude velikost úroků i časové rozložení dluhové služby (souhrnu úroků a splátek v jednotlivých obdobích) závislé na způsobu splácení. V úvahu přicházejí tři základní způsoby splácení, a to:

- individuální splátkový plán,
- rovnoměrné splácení,
- splácení anuitou. [2]

2.7 Bytová výstavba

Bytová výstavba je mimořádně významným oborem národního hospodářství ve všech vyspělých zemích, kde zaujímá až 30% z celkového objemu stavební výroby. Na bytové

výstavbě je existenčně zainteresována nejen početná skupina stavebních firem a jejich zaměstnanců, ale i převažující většina dalších odvětví národního hospodářství.

Bytovou výstavbu charakterizují tři základní ukazatele:

- ***Zahájená výstavba bytů*** – tento ukazatel charakterizuje počet bytů jejichž stavba byla v daném roce zahájena (na základě stavebního povolení a od r. 2007 na základě vydaného stavebního povolení nebo stavebního ohlášení) bez ohledu na to, zda tyto byty byly dokončeny či nikoliv.
- ***Rozestavěné byty*** – výstavba bytů je většinou záležitostí na několik let a tento ukazatel zahrnuje v různém stavu rozestavěnosti
- ***Dokončené byty*** – tento ukazatel charakterizuje byty, které byly v daném roce dokončeny a zkolaudovány

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení a mohou tomuto účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky.

[1]

3 ZHODNOCENÍ SITUACE VE FIRMĚ PRO DALŠÍ STRATEGII

3.1 Charakteristika společnosti

Z důvodu toho, že společnost pro kterou zpracovávám podnikatelský záměr výstavby bytových domů si nepřeje, abych uváděla její název, budu ji nazývat jako firma V. Ze stejného důvodu neuvádím ani přesnou lokalitu možné výstavby.

Firma V působí na trhu od roku 2002, kdy byla zapsána do obchodního rejstříku 11. listopadu 2002 a vznikla pouze vkladem majitelů. Právní forma je společnost s ručením omezeným a výše základního kapitálu je Kč 200.000,-. Sídlí v centru města a k účelu svého podnikání využívá jednak pronajaté nebytové prostory, dále pak v majetku firmy je areál provozovny v Opatově na Moravě. Po dobu těchto let se zabývala hned několika činnostmi.

Předmětem podnikání je:

- velkoobchod,
- přípravné práce pro stavby,
- provozování cestovní agentury,
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování,
- realitní činnost,
- inženýrská činnost v investiční výstavbě,
- truhlářství,
- výroba pilařská a impregnace dřeva,
- specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím,
- silniční motorová doprava nákladní vnitrostátní,
- poradenství ve stavebnictví,
- zprostředkování obchodu a služeb.

3.1.1 Organizační struktura

Firma V je malou organizací s počtem 14-ti zaměstnanců v kmenovém stavu. Vedlejší pracovní poměry řeší formou uzavřených dohod o provedení práce a smlouvami o dílo.

Vedení společnosti

- ředitel společnosti
- obchodní a stavební manažer
 - asistentka

Firma je rozdělena na 7 středisek, která se dělí z pohledu dle účetního členění jednotlivých nákladů.

<i>Správní středisko</i>	- vedení firmy, tj. ředitel firmy a asistentka ředitele
<i>Obchodní středisko</i>	- obchodní manažer
<i>Ekonomické oddělení</i>	- ekonom, hlavní a vedlejší účetní
<i>Stavební středisko</i>	- stavbyvedoucí, externí pracovníci
<i>Středisko realitní činnosti</i>	- realitní makléř
<i>Středisko Opatov</i>	- správce areálu, vedoucí stavebnin a dřevovýroby
<i>Středisko nákladní autodopravy</i>	- zodpovědná osoba, řidič

3.1.2 Hlavní cíl firmy

Zde pokud bychom se pokusili zhodnotit naplňování hlavních cílů společnosti z pohledu teorie tak lze říci, že firma jednoznačně postupuje v souladu s moderním pojetím ekonomie, které jako hlavní cíl uvádí snahu o maximalizaci hodnoty firmy. Firma za dobu své působnosti jednoznačně roste a to jak množstvím zaměstnanců, tak vykázaným obratem.

Přesnější definice cílů společnosti lze shrnout tak, že kromě výše zmiňovaného je tu jeden velký a hlavní cíl, který by měl podle vedení společnosti znamenat její posun. Tímto

cílem je do konce letošního srpna začít s výstavbou bytových domů a do 18ti měsíců od zahájení dokončit výstavbu bytových domů a byty prodat se ziskem.

Z hlavního cíle společnosti také vychází mé zpracování podnikatelského záměru výstavby bytových domů. Dlouhodobým cílem společnosti je do budoucna se zabývat pouze developerstvím.

3.1.3 Ekonomická data za rok 2006

Základní kapitál: 200.000,- Kč

Aktiva celkem 20 087 tis. Kč		Pasiva celkem 20 087 tis. Kč	
Stála aktiva	7 114 tis. Kč	Vlastní kapitál	12 907 tis. Kč
Oběžná aktiva	12 497 tis. Kč	Cizí zdroje:	7 180 tis. Kč
HV po zdanění	610 tis. Kč	Tržby	11 010 tis. Kč

Tabulka 2: Ekonomická data

3.2 Hodnocení okolí firmy

3.2.1 Bytová výstavba v ČR

Trh nemovitostí patří mezi nejdůležitější trhy, jejichž vývoj značně ovlivňuje nejenom banky, pojišťovny a i některé další finanční instituce. Pokud průměrné ceny rostou, bankám rostou ceny zástav a problémy se ztrátou z případné realizace zástav u nesplácejících klientů tak nastávají méně často. Pokud ceny nemovitostí klesají, znamená to pro banky

menší či větší problémy. A následně problémy pro stabilitu celého finančního sektoru i pro stabilitu makroekonomickou.

Český trh nemovitostí se nachází i v roce 2007 ve fázi konjunktury. Rezidenční trh zaznamenává největší nárůst výstavby od roku 1992 právě nyní. Jen za loňský rok se začalo stavět 43 747 bytů, což je o osm procent více než předloni. Faktory, které pokračující růst táhnou, jsou zejména dostupné hypotéky, nízké úrokové sazby, celkový optimismus obyvatel podmíněný ekonomickým růstem, přetrvávající obavy ze zvýšení DPH pro bytovou výstavbu. Vliv na růst trhu napomáhá i demografická skladba obyvatel, kdy silné ročníky sedmdesátých let zakládají rodiny a deregulace nájemného.

Bytová výstavba 2001 – 2006						
Období	Dokončené byty		Zahájené byty		Rozestavěné byty	
	absolutně	index	absolutně	index	absolutně	index
2001	24 759	98,2	28 983	89,5	121 705	102,5
2002	27 292	110,2	33 606	116,0	129 609	106,5
2003	27 127	99,4	36 496	108,6	139 132	107,3
2004	32 268	119,0	39 037	107,0	146 801	105,5
2005	32 863	101,8	40 381	103,4	155 202	105,7
2006	30 187	91,9	43 747	108,3	168 762	108,7

Tabulka 3: Bytová výstavba 2001 - 2006

Zdroj: ČSÚ

V roce 2006 bylo dokončeno 30 190 bytů a jejich počet byl meziročně nižší o 8,1 % (- 2 676 bytů). Pokles počtu dokončených bytů nastal u všech kategorií výstavby mimo bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách k bytovým domům, kde byl nárůst o 27,7 % (+ 435 bytů). Pokles o 27,4 % (- 287 bytů) byl v domech s pečovatelskou službou a domovech-penziónech, o 25,7 % (- 583 bytů) u nástaveb, přístaveb vestaveb k rodinným domům a o 18,6 % (- 148 bytů) v nebytových stavbách.

[15]

Bytová výstavba probíhá v jednotlivých krajích s poměrně rozdílnou intenzitou. V územním členění se dlouhodobě nejvíce bytů staví v okolí velkých měst. Počet dokončených bytů byl nejvyšší v Praze 5 186 a ve Středočeském kraji 5 961, nejmenší v Karlovarském 1 239, Libereckém 1 024 a Ústeckém kraji 1 119. V poměru k počtu obyvatel se nejvíce bytů dokončilo ve Středočeském kraji a v Praze, nejméně v krajích Ústeckém a Libereckém. [15]

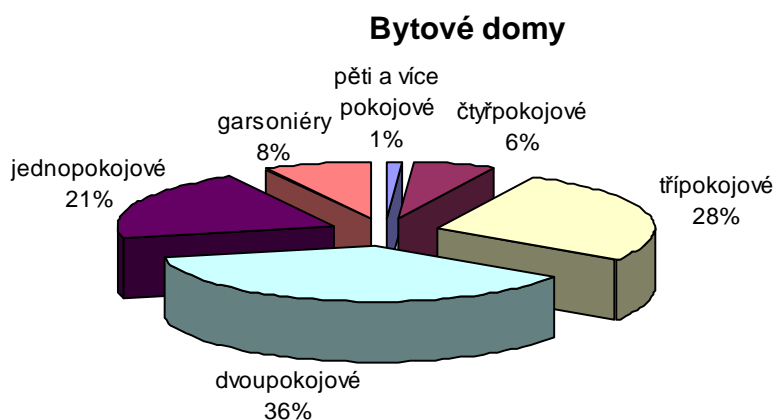
Dokončené byty v roce 2006 v krajích České republiky								
Území	Celkem	v tom v				domech s pečovatelskou službou a domovech-penzionech	nebytových staveb	stavebně upravených nebytových prostorách
		rodinných domech	bytových domech	nástavbách, přístavbách a vestavbách k rodinným domům	bytovým domům			
Česká republika	30 190	13 230	10 070	1 687	1 770	760	651	2 022
z toho kraj:								
Hl. m. Praha	5 186	571	3 542	51	611	0	53	358
Středočeský	5 961	3 610	1 432	278	192	63	63	323
Jihočeský	1 909	1 066	500	101	86	41	29	86
Plzeňský	2 066	786	637	98	154	29	31	331
Karlovarský	638	262	221	17	31	0	12	95
Ústecký	1 119	486	354	38	60	65	25	91
Liberecký	1 024	460	421	24	44	0	27	48
Královéhradecký	1 239	731	197	104	38	27	80	62
Pardubický	1 515	685	457	98	64	127	21	63
Vysočina	1 495	812	439	95	30	78	17	24
Jihomoravský	3 965	1 611	1 237	308	307	167	76	259
Olomoucký	1 303	559	409	109	82	75	39	30
Zlínský	1 138	624	120	113	22	62	43	154
Moravskoslezský	1 632	967	104	253	49	26	135	98

Tabulka 4: Dokončené byty

Zdroj: ČSÚ

Typy bytů

Velikost obytné a užitkové plochy bytů v průběhu let kolísala v závislosti na struktuře dokončených bytových objektů. V roce 2006 byla průměrná obytná plocha jednoho bytu 71,8 m² (růst o 2,1%) a průměrná užitková plocha 102,1 m² (růst o 1,4%). Velikost dokončených bytů se liší v závislosti na charakteru stavby. U rodinných domů převažují byty 5+1, zatímco v bytových domech převládají byty dvoupokojové. Počet pokojů na jeden byt mírně roste. [15]



Graf 1: Bytové domy

Zdroj: ČSÚ

Pořizovací hodnota bytů

Důležitou charakteristikou bytů je jejich pořizovací hodnota, která je udávána za celou stavbu. Do celkové pořizovací hodnoty domů nepatří cena za stavební pozemek. V roce 2006 dosáhla celková hodnota všech dokončených bytů v ČR cca 61,8 mld. Kč. Pokračovala tendence zvyšování nákladů na výstavbu. V roce 2006 činila průměrná pořizovací hodnota bytu 2 069 tis. Kč, ve srovnání s rokem 1997 byla o více jak 700 tis. Kč vyšší. Průměrná hodnota 1m² obytné plochy byla 28,8 tis. Kč (růst o 5,3%).

[15]

3.2.2 Bytová výstavba v Brně

Vlastnická struktura bytového fondu se po transformaci vlastnických vztahů přibližuje poměrům v obdobných evropských městech. Počet bytů v poměru na 1 obyvatele zaostává za vyspělými evropskými zeměmi, zvyšuje se průměrné stáří bytového fondu a neexistuje dostatečný trh s byty. Omezená nabídka volných nájemních bytů znamená malou dostupnost bydlení pro většinu obyvatel v nižších příjmových skupinách. Ceny bydlení (především nájemného) jsou stále deformovány, kdy pro vlastníka domu nedosahují nákladů nutných k provozu a údržbě nájemního domu.

V roce 2006 došlo v Jihomoravském kraji ve srovnání s předchozím rokem k nárůstu ve všech fázích bytové výstavby. Z nichž nejvyšší zaznamenala zahájená výstavba o 20,9 %. Na počtu zahájených bytů se v Jihomoravském kraji podílí především Brno – město, kde 1 836 zahájených bytů představuje 31,3 % z celkového počtu a okres Brno – venkov, na který připadá 27,7% (1 635 bytů). Zahájená výstavba bytů v bytových domech převládla nad výstavbou bytů v rodinných domech. Dokončeno bylo v kraji 1 257 bytů v bytových domech, tedy o 16,0 % více než v roce 2005. [15]

Klady a zápory Brna

Klady Brna	Zápory Brna
<ul style="list-style-type: none">- druhé největší město- leží na křižovatce dopravních tras- sídlo univerzit, veletrhů, Grand Prix- centrum justice- kvalitní průmyslová zóna- technologický park- vysoké zastoupení služeb- potenciál vzdělaných lidí- pestrá nabídka kulturního vyžití- rekreační zázemí krajiny- vědecko-výzkumná pracoviště	<ul style="list-style-type: none">- špatná komunikace s veřejností- nerovnoměrný rozvoj severu a jihu- úbytek a stárnutí obyvatel- málo levného bydlení- hluk a doprava- málo parkovacích míst- studium málo vázané na podniky- odchody kvalifikovaných lidí- přeplněná D1- málo ploch pro podnikání

Tabulka 5: Klady a zápory Brna

Zdroj: Strategie pro Brno

Následující tabulka udává průměrnou cenu bytů v jednotlivých městských částech Brna v závislosti na typech bytů a jednotlivých velikostních dispozicích.

Cenový přehled bytů v Brně			
Lokalita	Velikost	Panel, OV	Cihla, OV
Medlánky, Řečkovice, Královo Pole, Žabovřesky, Komín	1 + 1	950 000 Kč	1 100 000 Kč
	2 + 1	1 400 000 Kč	1 500 000 Kč
	3 + 1	1 700 000 Kč	1 990 000 Kč
Lesná, Kohoutovice	1 + 1	850 000 Kč	990 000 Kč
	2 + 1	1 400 000 Kč	1 600 000 Kč
	3 + 1	1 600 000 Kč	1 800 000 Kč
Masarykova čtvrť	1 + 1	-	1 200 000 Kč
	2 + 1	-	1 500 000 Kč
	3 + 1	-	1 990 000 Kč
Bystřec	1 + 1	950 000 Kč	-
	2 + 1	1 450 000 Kč	-
	3 + 1	1 800 000 Kč	-
Vinohrady, Líšeň	1 + 0	790 000 Kč	-
	2 + kk	990 000 Kč	-
	3 + 1	1 400 000 Kč	-
Slatina, Židenice, Juliánov	1 + 1	890 000 Kč	990 000 Kč
	2 + 1	1 350 000 Kč	1 500 000 Kč
	3 + 1	1 500 000 Kč	1 800 000 Kč
Kamenný vrh, Bohunice, Lískovec	1 + 0	850 000 Kč	-
	2 + kk	1 200 000 Kč	-
	3 + 1	1 400 000 Kč	-
Štýřice	1 + 1	890 000 Kč	990 000 Kč
	2 + 1	1 300 000 Kč	1 400 000 Kč
	3 + 1	1 300 000 Kč	1 800 000 Kč

Tabulka 6: Cenový přehled bytů v Brně

Zdroj: Ročenka Asociace realitních kanceláří ČR

3.2.3 Analýza obecného okolí

V této kapitole se zaměření na vymezení obecného okolí podniku pomocí SLEPT analýzy.

Sociální faktory

Otázku nového bydlení řeší v České republice čím dál více lidí. Životní úroveň populace stoupá a je to znát i na růstu investic do vlastního bydlení. Zatímco v polovině devadesátých let měla být v osobním vlastnictví pouze dvě procenta domácností, v roce 2005 jich už bylo osmnáct procent. Důležitou roli v současné i budoucí životní úrovni má vzdělání. To je v Brně relativně vysoké. Dalším pozitivním faktorem, který ovlivní poptávku po bydlení jsou silné ročníky ze 70. let, které si nyní pořizují vlastní bydlení.

Legislativní faktory

V převážné většině nájemních bytů stále existuje regulované nájemné. V současnosti se směřuje k deregulaci. Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a změně občanského zákoníku by měl regulaci postupně odstranit. Růst regulovaného nájemného může přímo ovlivnit poptávku po nových bytech. Část lidí v pronajatých bytech začne zvažovat, zda rostoucí nájemné, které se přibližuje nebo rovná splátce hypotéky, má smysl. Regulované nájemné se vztahuje na 760 tisíc bytů, což je téměř pětina bytového fondu.

Dalším legislativním faktorem, který stále ovlivňuje vyšší poptávku po bytech je stále obava ze zvýšení sazby DPH. Pro stavby související s bydlením platí do konce roku 2007 5 % sazba DPH. Po roce 2007 se podle pravidel EU bude nižší sazba vztahovat jen na výstavbu bytů a obytných domů, pokud budou splňovat podmínku sociálního bydlení. Nově by do kategorie sociálního bydlení měly patřit byty s výměrou do 120 metrů čtverečních a domy do 350 metrů čtverečních.

Současná legislativa:

Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) účinný do 31. 12. 2006 a Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) účinný od 1. 1. 2007 definují územní plánování, stavební řád.

Ekonomické faktory

České ekonomice se daří. Současný stav hospodářského cyklu, teda na přelomu let 2006/2007 a v prvním čtvrtletí roku 2007 charakterizují z dlouhodobého hlediska jako stav expanze. HDP, který podle ČSÚ rostl v roce 2006 o 6,1 % a nadále má růst. Vliv na to má bezesporu kladná bilance zahraničního obchodu, kde saldo dosahuje kladných hodnot, za březen je to 12,4 mld. Kč. I stavebnictví zaznamenalo růst v roce 2006 o 9,8 %. Důvody růstu stavebnictví jsou především dobrá dostupnost úvěrů na bydlení, nízké úrokové sazby a rostoucí kupní síla obyvatelstva. To vše zvedá poptávku po bytové výstavbě. Celkový objem úvěrů obyvatel u bank činil na konci loňského roku 540 miliard korun a ze 70 % lidé využívají úvěry na financování bydlení.

Hospodářská politika není v současné době optimální, spíše až alarmující. Výše státního dluhu dosahuje za rok 2006 částky 802,5 mld. Kč. Míra nezaměstnanosti má z dlouhodobého hlediska klesající tendenci. V dubnu poklesla na 6,8 %, což je nejnižší dubnový výsledek od července 2004. Míra inflace za duben 2007 je 2,2 %.

[15]

Politické faktory

Z hlediska politické situace lze usoudit, že Česká republika je v tomto směru stabilní zemí, kde každý jedinec má právo svobodně se rozhodnout a začít podnikat. Podnikatelským subjektům je zajištěna volná hospodářská soutěž.

Technologické faktory

Snad v každém oboru technologie zaujímá důležité postavení nejen pro rozvoj podniku. V poslední době se čím dál více směřuje k ekologii, typickým příkladem ve stavebnictvím je tzv. pasivní dům. Hlavní výhodou tohoto typu domů jsou extrémně nízké náklady na vytápění. Dům nepotřebuje běžný systém vytápění, ale tepelné zisky od slunce, lidí a elektrických spotřebičů vytopí celý dům po většinu roku.

Ve spojitosti s technologickými faktory nelze nezmínit výrazný boom informačních a komunikačních technologií, který toto prostředí příznivě ovlivňuje. Napomáhá k efektivnímu využití výměny informací uvnitř i vně podniku a tudíž přispívá k racionalizaci a snižování nákladů.

V oblasti výzkumu a vývoje by měla být podpora státu nezanedbatelná a možnosti využití těchto výsledků jednotlivými podniky. V této oblasti aktivity státu zatím značně zaostávají. V budoucnu by měla česká věda a výzkum hrát mnohem větší roli, než je tomu dnes.

3.2.4 Analýza oborového okolí

Oborové okolí podniku je především ovlivňováno jeho konkurenty, dodavateli a zákazníky. Z tohoto titulu je velice důležitý Porterův pětifaktorový model konkurenčního prostředí, který zkoumá:

- vyjednávací síla dodavatelů,
- vyjednávací síla odběratelů,
- hrozba vstupu nových firem,
- možnost substitutů,
- rivalita firem.

Vyjednávací síla dodavatelů

Vyjednávací síla dodavatelů je pro každou firmu velmi důležitým faktorem. Obecně platí, že vyjednávací síla dodavatelů roste, pokud je dodavatel velký a je pro danou firmu významným obchodním partnerem. Pro firmu je důležité, aby měla veškerý materiál pro výstavbu včas, ve správném množství, v požadované kvalitě a za předem stanovenou cenu. Pokud bychom charakterizovali odvětví stavebnictví, dalo by se říct, že na jedné straně vzhledem k malé velikosti firmy a k závislosti na dodávkách všech strategických

dodavatelů je vyjednávací síla vysoká. Na druhé straně, ve stavebnictví je velká konkurence, firma je schopna ovlivnit sílu dodavatelů a při potížích ze strany dodavatele si může vybrat vhodnějšího, který ji poskytne lepší podmínky.

Vyjednávací síla odběratelů

Pro vyjednávací sílu odběratelů platí podobné zákonitosti jako pro vyjednávací sílu dodavatelů. Pokud se bude posuzovat vyjednávací síla jednotlivých zákazníků, tedy kupujících bytů, jejich vyjednávací síla není velká. Nepředstavují pro podnik velkou hrozbu, i když jsou to právě oni, kdo si byty budou kupovat a firma s nimi musí uzavřít dohody a následně plnit smluvní podmínky. Ale v konečném důsledku je jejich vyjednávací pozice menší, protože sám zákazník není schopen ovlivnit chod podniku.

Hrozba vstupu nových konkurentů

Možnost vstupu nových konkurentů na trh s byty je velká. I když do značné míry závisí na vstupních bariérách, které do tohoto odvětví jsou ve velké nákladovosti projektu, rizika neúspěchu projektu spojeného s neprodejností bytů.

Možnost substitutů

Bydlení jako takové asi těžko můžeme nahradit v moderní společnosti něčím jiným. Zaujímá v souboru lidských potřeb zvláštní postavení. Má nenahraditelný význam pro formování člověka jako společenské bytosti. Mít svůj domov patří tedy k základním potřebám člověka. Pokud vezmeme v úvahu, že bydlení můžeme rozdělit otázkou „jaký druh bydlení“, pak je možnost nahrazení bytu domem. Hrozba substitutů tedy není, jedná se spíše o hrozbu konkurence než substitutů.

Rivalita firem

Rivalita na trhu s výstavbou bytů je obrovská. V této oblasti jsou důležité reference, kvalita bytového projektu a čím dál tím důležitější roli hraje lokalita. Ještě před pár lety byla nabídka na tuzemském trhu s realitami nedostatečná, že lidé skupovali byty ještě před

zahájením stavby a to bez ohledu na lokalitu i umístění objektu. Dnes si mohou vybírat, a tak mnohem pečlivěji posuzují dispozici bytu.

3.2.5 Analýza konkurence

Konkurence v oblasti výstavby bytových domů je značná. Na brněnském trhu je umístěno velké množství malých i velkých firem, které nabízí kvalitní projekty. Podle majitelů firmy mezi hlavní a největší konkurenci v místě záměru patří IPB Real.

IPB Real je součástí developerské skupiny Orco Property Group, která staví v městské části Brno Medlánky už 3. etapu. V 1. etapě nabízela 72 bytových jednotek o velikosti 1 + kk až 4 + kk o ploše 30 – 130 m² a ceně od 24 000 Kč/m². Ve 2. etapě, která má termín ukončení stavby 1. čtvrtletí 2007 o stejné velikosti jako v předchozí etapě, plocha je od 35 – 132 m² a minimální cena za m² je 24 000 Kč. V poslední etapě, která má být ukončena ve IV. čtvrtletí 2007, nabízí výběr ze šesti domů, ve kterých je 176 bytů kategorie 1 až 4 + kk, plochy od 32 – 123 m². Cena je od 27 000 Kč/m².

Další konkurencí je bytový domů, kterým je koordinátor a prodejce společnost Real Park. Nabízí cihlový třípodlažní bytový komplex od 52 m² do 90 m², cena bytové plochy je 32.400 Kč/m². Výstavba je však ve vážných problémech a delší dobu se v ní nepokračuje, což by mohlo mít negativní pohled na záměr firmy V.

Ve stejné části města Brna jiná konkurence, která staví bytové domy není. Další možná konkurence je v podobě rodinných domků, které jsou zde ve velké oblibě.

3.3 SWOT analýza

Jednou z nejrozšířenějších metod pro hodnocení firmy je SWOT analýza. I z pohledu podnikatelského záměru výstavby bytových domů je tato analýza jedinečná a to hlavně

z důvodů množství informací, které může poskytnout. Touto analýzou zjistím slabé a silné stránky a určím příležitosti a hrozby, které vedou k jedinému cíli – určení konkurenční výhody.

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none"> - zkušenosti v oboru - severní okrajová část Brna - dobrá dopravní dostupnost - klidné prostředí, blízko do centra - komplexnost služeb pro klienta - individuální přístup ke klientovi - kladný přístup k požadavkům klienta - vynikající vztahy s Českou spořitelnou 	<ul style="list-style-type: none"> - malá firma, zákazník může firmu vidět jako nedůvěryhodnou - chybí vytvoření postupných strategických cílů a následná kontrola jejich plnění - značný podíl cizího kapitálu
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"> - kupní síla obyvatel - snadná dostupnost hypoték - nízké úrokové sazby - deregulace nájemného - spousta obyvatel bydlí v panelových domech - přetrvávající obavy ze zvýšení DPH - trend novostaveb 	<ul style="list-style-type: none"> - konkurence - snížení kupní síly obyvatel - riziko neziskovosti projektu - legislativa - výrazné zvýšení úroků ze strany Centrální banky

Tabulka 7: SWOT analýza

Z výše uvedené analýzy vyplývá, že firma je s výstavbou bytových domů v dobré pozici. Jednoznačně silnou stránkou výstavby je výborná lokalita – dobrá čtvrť, dostupná Městská hromadná doprava, klidné prostředí. Všechny potřebné obchody, úřady a služby jsou v těsné blízkosti a tedy dobře dostupné. Firma se snaží vůči známější konkurenci mít výhodu v individuálním přístupu a samozřejmostí je i komplexnost služeb včetně výhodného hypoteční úvěry v České spořitelně, se kterou spolupracuje delší dobu. Příležitost je v celkové velké poptávce po bydlení, která v nejbližší době nemá klesat. Na poptávce se nejvíce podílí kupní síla obyvatel, dobrá dostupnost hypoték nebo úvěrů na

bydlení s nízkými úrokovými sazbami a deregulace nájemného. Spousta obyvatel České republiky navíc stále bydlí v panelových domech, a řada z nich se nejspíš bude snažit získat kvalitnější vlastnické bydlení i za cenu značného zadlužení rodiny. Poptávku také zvyšují silné ročníky 70. let, které hledají bydlení a přetrvávající obavy ze zvýšení DPH u bytové výstavby od roku 2008.

Největší slabinou výstavby bytových domů je nutnost využití cizího kapitálu od banky a s tím spojená hrozba, že projekt nebude ziskový a firma bude mít problémy s nesplacením poskytnutého úvěru. Další hrozbou může být ochladnutí poptávky po bydlení, kterou může zapříčinit snížení kupní síly obyvatel nebo výrazně větší navýšení úrokových sazeb.

4 NÁVRH PODNIKATELSKÉHO ZÁMĚRU

V této kapitole jsou nejprve uvedeny obecné údaje, týkající se výstavby bytových domů. Následně na základě těchto údajů bude návrh doplněn o konkrétní plánované výnosy a náklady související s výstavbou. Na základě plánovaných nákladů je navrženo jejich financování pomocí úvěru od České spořitelny.

4.1 Stručný popis realizace projektu

Následný popis je modelovým případem, protože ve skutečnosti existuje mnoho variant a koncept se pružně přizpůsobuje konkrétnímu podniku a potřebám projektu.

1) *Výběr lokality*

- zda je lokalita dostatečně atraktivní, jaký je územní plán města

2) *Získání informací o majetko-právních vztazích na katastru nemovitostí*

3) *Na Magistrátu města zjistit, co povolí za výstavbu (např. v lokalitě rodinných domků nemusí být povolena výstavba bytového domu)*

4) *Koupě pozemků*

5) *Prvotní projektová dokumentace výstavby bytového domu*

- výběrové řízení na projektanta, zadání přestav o bytovém domu projektantovi

6) *předběžné jednání s bankou o možném úvěru*

7) *Stavební řízení*

- územní řízení (potřebná projektová dokumentace + vyjádření účastníků řízení)
- územní rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území, ochranném pásmu, ...
- stavební řízení (detailnější projektová dokumentace + vyjádření účastníků řízení)

6) *Stavební povolení*

7) *Poskytnutí úvěru od banky*

8) *Realizace projektu*

- konečná projektová dokumentace, podle které se zahájí výstavba
- výběrové řízení na stavební firmu, smlouva o dílo

9) *Zahájení prodeje bytových jednotek*

- postupně se začínají uzavírat Smlouvy o smlouvách budoucích s budoucími vlastníky bytových jednotek daného bytového domu

10) *Dokončení výstavby*

11) *Kolaudační řízení*

12) *Ukončení prodeje*

4.2 Obecné údaje o bytovém domu

- celková plocha stavebního pozemku je 4 083 m²
- v komplexu bytových domů chce firma postavit šedesát nadstandardních bytů ve třech bytových domech
- čtyřpodlažní objekty, včetně výtahů a garáží
- bytové jednotky budou budovány do osobního vlastnictví o rozloze od 50,48 m² do 84,89 m²
- byty v 2. NP a 3. NP budou mít balkóny a všechny byty ve 4. NP budou mít terasu
- ke každému bytu náleží sklepní kóje, která bude v ceně každého bytu
- možnost zakoupení garáže

4.3 Identifikace nákladů a výnosů

V této kapitole je obsažena identifikace možných nákladů a výnosů týkajících se výstavby bytových domů. Nejprve je sestaven seznam všech nákladů nutných k realizaci projektu a poté jsou uvedeny potencionální výnosy plynoucí z realizovaného prodeje bytových jednotek.

4.3.1 Identifikace nákladů

V této části je postupně rozčleněn a konkretizován výčet nákladů spojených s výstavbou bytových domů.

Náklady koupe

Pozemky, na kterých by měly bytové domy stát jsou již v majetku firmy V. Firma všechny pozemky získala od jiných subjektů, většinou fyzických osob, odkupem za smluvní cenu. Pořizovací cena pozemků je 13 mil Kč. Celková výměra stavebního pozemku je 4 083 m².

Přímé náklady

Mezi přímé náklady patří především stavební náklady, které jsou podrobněji uvedeny v další části. Dále pak inženýrské sítě, zejména elektřina, voda, kanalizace, plyn, jsou k pozemku přivedeny, proto lze tento náklad ocenit nulovou finanční potřebou. Jelikož tyto náklady jsou zatím jen plánované, je potřeba počítat i s určitou rezervou, v tomto případě s částkou 6 mil Kč. Celkové přímé náklady jsou vyčísleny na 113,592 mil Kč.

Stavební náklady

Nejvýznamnější část přímých nákladů jsou stavební náklady. Náklady na výstavbu bytových domů jsou vyčísleny podle odborného odhadovaného propočtu nákladů na výstavbu. Jejich výše uvádí následující tabulka č. 8. Tyto náklady jsou součástí

jednotlivých fází stavebních prací, které na sebe navazují. Ze začátku budou tvořeny zemními pracemi a základy. Než bude zahájena samotná výstavba, je zapotřebí nachystat pozemek včetně sejmutí ornice, hloubení jam v hornině, nachystat železobeton základových desek, následné bednění základových desek a zdicích materiály. Na to navazují fáze základové konstrukce, hrubá stavba bytových domů, výplně otvorů – osazení oken, dveře, dále pak instalace a úprava povrchů a na závěr kompletace stavby – vnější fasáda, podlahy, vnitřní dveře, dlažby, obložení schodiště, malířské práce, atd.

Stavební náklady			
Stavební práce	Rozpis stavebních prací	Celkem Kč na 1 BD	Celkem Kč na 3 BD
Zemní práce	sejmutí ornice, naložení, odvoz a uložení dočištění základové spáry pod zákl. desku, hloubení jam v hornině, ...	2 240 722	6 722 166
Základy a zvláštní zakládání	železobeton základových desek, bednění stěn, výztuž základových desek, mazanina betonová, ...	2 077 142	6 231 426
Základy	zemnicí pásek, těsnění pro spáru deska-stěna,...	30 950	92 850
Svislé a kompletní konstrukce	zdicí materiály (porotherm), příčky z desek,...	4 096 843	12 290 529
Sloupy a pilíře, stožáry, stojky	železobeton nadzákladových zdí, bednění nadzákl. zdí, ...	40 377	121 131
Stěny a příčky	železobeton nadzákladových zdí, bednění nadzákl. Zdí, výztuž, ...	1 319 166	3 957 498
Sádkokartony	podhled sádkokartonový na zavěšenou ocel. konstr., ...	113 310	339 930
Stropy a stropní konstrukce	bednění stropů, podpěrná konstr. Stropů, výztuž stropů, nosníky, ztužující pásy a věnce, obklad vnějších beton. konstr., ...	6 309 344	18 928 032
Schodiště	schodišťové konstrukce, výztuž schodišťových konstrukcí, bednění podest,...	338 668	1 016 004
Úpravy povrchů vnitřní	úprava stropů, ubroušení výstupků betonu, omítka vápenná vnitřního ostění, úprava vnitřních pilířů, omítka vnitřního zdiva,...	2 020 614	6 061 842
Úpravy povrchů vnější	zakrývání výplní vnějších otvorů z lešení, zateplovací systém, ...	2 183 916	6 551 748

Podlahy a podlahové konstrukce	mazanina betonová, samonivelační anhydritová směs, ...	1 052 668	3 158 004
Trubní vedení	revizní šachta kanalizace	22 000	66 000
Lešení a stavební výtahy	montáž lešení, použití lešení, demontáž lešení	221 616	664 848
Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách	vyčištění budov, zemina na střechy, zednické výpomoci pro řemesla	245 473	736 419
Staveništní přesun hmot	přesun hmot pro budovy zděné	1 316 312	3 948 936
Izolace proti vodě	izolace proti vodě, stěrka hydroizolační těsnící hmotou, ucelený systém hydroizolace balkonů, ...	1 110 565	3 331 695
Živičné krytiny	kompl. Skladba ploché střechy, pojistná hydroizolace, ...	663 444	1 990 332
Izolace tepelné	izolace tepelné stropů, podlah, stěn, střech, polystyren, ...	1 330 479	3 991 437
Ústřední vytápění	ústřední vytápění	1 183 713	3 551 139
Konstrukce tesařské	montáž vázaných krovů, montáž bednění střech, řezivo včetně impregnace, ...	763 744	2 291 232
Konstrukce klempířské	oplechování plech lodžii a balkonů, parapetů, odpadní trouby, ...	276 779	830 337
konstrukce truhlářské	dveře vnitřní, vstupní, přesun hmot pro truhlářské konstr., ...	1 051 480	3 154 440
Konstrukce zámečnické	schodišťové zábradlí, zábradlí balkonů, garážových vrat, ...	585 534	1 756 602
Otvorové prvky z plastu	otvorové prvky z plastu vč. vnitřního parapetu, vstupní dveře, ...	1 682 456	5 047 368
Podlahy z dlaždic a obklady	montáž podlah keramických, obklady, ...	440 220	1 320 660
Podlahy vlysové a parketové	podlahy lamelové	1 089 494	3 268 482
Obklady keramické	montáž obkladů stěn	288 189	864 567
Nátěry	nátěr	2 184	6 552
Malby	malba sádrokartonových stěn a stropů, ...	221 026	663 078
Elektromontáže	elektroinstalace	469 600	1 408 800
Montáž dopravních zařízení a výtah	konstrukce výtahu	600 000	1 800 000
Celkem za stavební práce		35 388 028	106 164 084

Tabulka 8: Stavební náklady

Do nákladů spojených se stavbou patří i vedlejší rozpočtové náklady jako použití jeřábu, ostraha staveniště, zařízení stanoviště, které znázorňuje následující tabulka č. 9. Celkové stavební náklady jsou 107 592 027 Kč.

Vedlejší rozpočtové náklady	
Název VRN	Kč
Zařízení staveniště	855 943
Věžový jeřáb	392 000
Jeřábová dráha	20 000
Ostraha	160 000
CELKEM VRN	1 427 943

Tabulka 9: Vedlejší rozpočtové náklady

Nepřímé náklady

Nepřímé náklady jsou v podobě architekta, projektové činnosti, inženýrské činnosti, technického dozoru a projekt managementu.

Vypracování projektové dokumentace je náklad, který je vynakládán od samého začátku projektu, tedy od zahájení stavebního řízení a v průběhu samotné realizace projektu. Náklad v sobě zahrnuje vypracování všech plánů a návrhů týkajících se výstavby bytových domů včetně architekta a také vypracování standardní projektové dokumentace pro účely výše zmíněného stavebního řízení. Inženýrská činnost, technický dozor a projekt management si bude firma V vykonávat sama. Celkové nepřímé náklady jsou ve výši 2,500 mil Kč.

Právní a ostatní administrativní náklady

Tyto náklady se skládají z marketingu, na který by mělo být vyčleněno 200 tis. Kč, právních výloh v částce 200 tis. Kč, realitní činnosti a ostatních administrativních výloh. Celkem tyto náklady jsou společností ohodnoceny ve výši 700 tis. Kč.

Finanční náklady

Finanční náklady jsou nedílnou součástí nákladů tohoto projektu, protože firma nebude financovat projekt jen z vlastních zdrojů, ale zhruba 81 % tvoří cizí zdroje, resp. využije úvěru od České spořitelny. Jsou zde zahrnuty především bankovní poplatky spojené s žádostí o úvěr, jako je konkrétně poplatek za sjednání závazku banky poskytnout úvěr. Dále pak stavební monitoring, který je jednou z podmínek banky a úroky z úvěru. Celkem finanční náklady jsou 1,891 mil Kč.

4.3.2 Přehled celkových nákladů

Souhrn všech možných nákladů projektu udává následující tabulka č. 10. Z tabulky je patrné, že celkové náklady na výstavbu bytových domů jsou 131,683 mil Kč.

Náklady	CZK (mil.)
Náklady koupě	13,000
Koupě nemovitosti	13,000
Přímé náklady (stavební)	113,592
Stavební náklady na výstavbu	107,592
Inženýrské sítě	0,000
Rezerva	6,000
Nepřímé náklady (architekt, management, atd.)	3,200
<i>Projekt, TD, IČ, management</i>	2,500
Projekční činnost	1,400
Inženýrská činnost	0,300
Technický dozor	0,400
Projekt management	0,400
<i>Právní a ostatní administrativní náklady</i>	0,700
Právní náklady	0,200
Marketing	0,200
Realitní činnost	0,045
Ostatní administrativní úkony	0,255
Finanční náklady (úroky, poplatky)	1,891
Poplatek za sjednání závazku banky poskytnout úvěr	0,247
Rezervace prostředků	0,174

Stavební monitoring	0,120
Úroky	1,351
Celkové náklady	131,683

Tabulka 10: Celkové náklady

4.3.3 Identifikace výnosů

Po identifikování všech možných nákladů jsou na základě informací od majitelů společnosti uvedeny plánované výnosy z prodeje bytových jednotek. V jednom bytovém domě je počítáno s dvaceti byty ve čtyřech nadzemních podlažích. Celkem tedy šedesát bytových jednotek ve třech bytových domech. Následující tabulka č. 11 zobrazuje u každé bytové jednotky dispozici, velikost bytu, cena za m², celkovou prodejní cenu daného bytu a cenu garáže.

Výnosy za 1 bytový dům						
číslo bytu	podlaží	dispozice	plocha bytu	celková prodejní cena bytu	cena na m ²	Garáže
1	1 NP	2+kk	50,48	1 495 000	29 616	
2	1 NP	2+kk	84,89	2 410 000	28 390	
3	1 NP	2+kk	50,48	1 495 000	29 616	
4	1 NP	2+kk	50,48	1 495 000	29 616	
5	2 NP	2+kk	69,08	1 900 000	27 504	
6	2 NP	3+kk	52,06	1 508 000	28 967	
7	2 NP	2+kk	60,84	1 890 000	31 065	
8	2 NP	3+kk	77,61	2 623 000	33 797	230 000
9	2 NP	3+kk	77,61	2 623 000	33 797	
10	2 NP	3+kk	77,61	2 623 000	33 797	230 000
11	2 NP	2+kk	60,84	1 890 000	31 065	
12	3 NP	2+kk	69,08	1 935 000	28 011	230 000
13	3 NP	3+kk	52,06	1 508 000	28 967	
14	3 NP	3+kk	77,61	2 723 000	35 086	230 000
15	3 NP	3+kk	77,61	2 723 000	35 086	

16	3 NP	3+kk	77,61	2 723 000	35 086	
17	4 NP	4+kk	83,53	2 873 000	34 395	230 000
18	4 NP	3+kk	63,85	2 500 000	39 154	230 000
19	4 NP	4+kk	83,53	2 873 000	34 395	230 000
20	4 NP	3+kk	63,85	2 500 000	39 154	230 000
CELKEM			1 360,71	44 310 000	646 562	1 840 000

Tabulka 11: Výnosy na 1 bytový dům

Cena bytových jednotek byla stanovena majiteli firmy v průměrné výši 32 328 Kč na m². Na poměry v tomto městě jde o průměrnou cenu. Jedná se o prvotní plánovanou cenu bytových jednotek, vedení firmy počítá s možným navýšením ceny, která by byla díky atraktivnosti vybrané lokality výnosnějším řešením. Cena se odvíjí od velikosti bytu, dispozice a v jakém nadzemním podlaží se nachází. Minimální cena za m² je 27 504 Kč. Maximální cena bytové jednotky je stanovena na 39 154 Kč za m², tyto byty se budou nacházet ve 4. nadzemním podlaží bytového domu a o velikosti 83,53 m². K osmi bytovým jednotkám bude možnost zakoupit garáž. Cena garáže bude pro všechny byty stejná a to 230 000 Kč. Všechny zmíněné ceny za prodej bytových jednotek jsou uvedeny bez DPH.

Prodej bytových jednotek bude zahájen ihned na začátku výstavby. S klienty se uzavře smlouva o smlouvě budoucí (kupní smlouva může být uzavřena až v okamžiku, kdy stavba bude skutečně existovat, tedy po kolaudaci domu) a bude dohodnut způsob financování bytové jednotky.

4.3.4 Přehled celkových výnosů

Výnosy celkem za tři bytové domy					
Bytový dům	Počet bytů	Plocha bytů	Prodejní cena bytů	Cena na m ²	Cena za garáže
BD 1	20	1 360,71	44 310 000	32 563,88	5 520 000
BD 2	20	1 360,71	44 310 000	32 563,88	5 520 000
BD 3	20	1 360,71	44 310 000	32 563,88	5 520 000

Celkem	60	4 082,13	132 930 000	32 563,88	16 560 000
Výnos celkem			149 490 000		

Tabulka 12: Výnosy celkem

4.4 Porovnání nákladů a výnosů

V této fázi záměru porovnám náklady a výnosy projektu, abych dokázala odpovědět na otázku, zda bude plánovaná výstavba bytových domů efektivní. Aby byl projekt efektivní, měly by výnosy převýšit náklady na něj.

Celkové náklady 131 683 000 Kč

Celkové výnosy 149 490 000 Kč

Rozdíl	17 807 000 Kč
---------------	----------------------

Na základě identifikovaných nákladů a výnosů projektu a jejich následným rozdílem můžu určit, zda je projekt výstavby bytových domů efektivní a zda by mohl být realizovatelný. Výstavba bytových domů je efektivní, výnosy z prodeje bytových jednotek převýší náklady spojené s tímto záměr a to o **17 807 000 Kč**. Tento kladný rozdíl ukazuje, že záměr je realizovatelný. **Výtěžnost** podnikatelského záměru výstavby bytových domů je **113,52 %**.

4.5 Financování podnikatelského záměru

Firma se rozhodla plánovaný projekt výstavby bytových domů financovat s pomocí úvěru od České spořitelny a. s. Jeden z hlavních motivů vedoucích k tomuto rozhodnutí je dlouhodobá spolupráce a důkladná znalost finančních poměrů a situace společnosti bankou.

4.5.1 Základní podklady pro schvalovací řízení

Obecné

- ověřená kopie dokladu o právní subjektivitě (v případě výpisu z obchodního rejstříku ne starší 1 měsíc před podáním žádosti o úvěr) + ověřené kopie zakladatelské smlouvy,
- kopie posledního výpisu z bankovního účtu pokud je veden u jiné banky,
- potvrzení o bezdlužnosti: FU, VZP, OSSZ ne starší 1 měsíc před podáním žádosti o úvěr,
- kopie daňového přiznání s podacím razítkem příslušného FU včetně příloh (Rozvaha a Výsledovka) za r. 2004, 2005, 2006 a aktuální účetní závěrka k poslednímu dni měsíce předcházejícího podání žádosti o úvěr,
- kopie závazkových smluv (leasing, úvěr, nájem včetně splátkových kalendářů) pokud existují,
- pokud příjemce úvěru tvoří ekonomicky spjatou společnost s jinou společností, týkají se výše uvedené požadavky u spjaté společnosti.

Doklady k navrhovanému zajištění

- originál výpisu z listu vlastnictví ne starší 1 měsíc před podáním žádosti o úvěr,
- snímek katastrální mapy,
- ověřená kopie nabývacího titulu,
- pojistná smlouva k zastavovaným nemovitostem nebo její návrh (event. doklad o úhradě pojistného) – možno předložit dodatečně,

- znalecké ocenění nemovitosti zpracované smluvním znalcem ČS,
- vyplněná „Čestná prohlášení“ na formuláři banky.

Ostatní

- založení běžného účtu u ČS a vedení platebního styku/případně dohodnuté části přes tento běžný účet,
- pojištění nemovitosti a zástava pojistného plnění ve prospěch banky a úvěru,
- zajištění přechodu, přejezdu a užívání souvisejících pozemků a pozemku pod stavbou formou věcného břemene (dlouhodobých nájemních smluv), pokud je potřeba,
- bankou požadované formáty formulářů budou po dohodě předány elektronickou poštou,
- další podklady budou dle konkrétních podmínek a situace vyžádány dle potřeby.

4.5.2 Podmínky České spořitelny

Financování výstavby nemovitostí u České spořitelny rozdělujeme na projektové a neprojektové financování. U projektového financování může být buď nemovitost samofinancována nebo může riziko splácení ležet na samotném projektu. U neprojektového financování není nemovitost samofinancovatelná a riziko splácení leží na samotné podnikatelské činnosti podniku.

Projektové financování rozdělujeme z hlediska času na krátkodobé a střednědobé úvěry, které jsou splatné do pěti let. Délka poskytnutí úvěru je u České spořitelny shodná s dobou výstavby a to 18 měsíců.

Úročení úvěru

Úroková sazba úvěru je proměnná. Výše úrokové sazby je stanovena jako výše referenční sazby plus marže. Referenční sazbou je PRIBOR. Marže je rozdílná v průběhu období čerpání úvěru a v průběhu období ode dne bezprostředně následujícího po ukončení

období čerpání. V období čerpání je 2,8 % p.a. a po ukončení čerpání je výše marže 2,3 % p.a.

Základní kritéria posuzování projektu

- Charakteristika projektu a analýza vybrané lokality – jak je lokalita atraktivní pro kupující hraje důležitou roli
- Náklady spojené s realizací projektu – zda jsou reálné
- Návratnost investice
- Bonita dlužníka a jeho schopnost dostát svým závazkům
- Participace na riziku projektu
- Hodnocení samotného dlužníka – posuzuje se finanční situace, důvěryhodnost, zkušenost a také reference.

Projektové financování je pro banku velmi rizikové, samotné vyjednávání probíhá několik měsíců. V průběhu těchto jednání se uzavře smlouva o úvěru mezi zúčastněnými stranami včetně smluv o zajištění projektu. Jedním z hlavních požadavků projektového financování je skutečnost, že firma V ve vztahu k České spořitelně, není ona sama, ale podnikatelská jednotka, která musí být firmou V pro tyto účely založena. Tento nový jednoúčelově založený subjekt je pak považován za klienta banky. Nesmí však vykonávat žádnou jinou činnost, která by nesouvisela s daným projektem a musí být dosažena maximální přehlednost v jednotlivých aktivitách společnosti.

Na průběh výstavby bude dohlížet smluvní autorizovaná osoba (stavební dozor), který stanoví Česká spořitelna. Dozor má vykonávat její dceřiná společnost Consulting České spořitelny s.r.o., se kterou společnost musí uzavřít smlouvu.

Před samotným uzavřením smlouvy musí společnost vložit vklad vlastních prostředků do projektu. V případě firmy V jsou to z převážné části pozemky určené na výstavbu bytových domů a to v částce 13 mil. Kč. Zbývající část bude tvořena financováním stavebních nákladů plánovaných ve výši 9 mil. Kč dále pak nepřímými náklady v podobě projektové dokumentace, inženýrskou činností, technickým dozor, právními výlohami a

plánovanými náklady na marketing. Celkem vlastní zdroje jsou v plánované výši 24 600 tis. Kč a tvoří necelých 20 % celkových nákladů (viz tabulka č. 13).

Mezi další podmínky poskytnutí úvěru patří založení blokačního účtu, kam budou poukazovány veškeré finanční zálohy a jiné finanční prostředky získané z prodeje od budoucích majitelů bytů po celou dobu výstavby až kolaudace a následného předání stavby. Tento speciální účet je zastaven ve prospěch České spořitelny a po celou dobu trvání závazku vůči bance nelze zrušit.

Jak již bylo dříve zmíněno, tento typ úvěru je pro banku velmi rizikový, a proto jednou z nejdůležitějších otázek úvěrového vztahu mezi zúčastněnými stranami je zajištění závazků firmy V vůči bance. Proto se zřizují zástavní práva. V první řadě banka požaduje zajištění zástavním právem k pozemkům a budovám. Dále to musí být zástavní právo k pohledávkám, které souvisejí s prodejem (pohledávky musí být směřovány na účet úvěrující banky). Dalším zajištěním je zástavní právo k pohledávce z účtu, zástavní právo ke společnosti, zástavní právo k pohledávce z pojištění stavby.

Výhody úvěru pro firmu

- Firma V nezajišťuje celý svůj majetek, ale pouze podíl v nově založené firmě určené pouze pro činnost na projektu.
- Možnost získání střednědobého úvěru pro realizaci záměru, tím nedochází k dlouhodobému zatížení dlužníka.
- Úvěr je poskytnut na konkrétní projekt, z něhož vycházejí i specifické podmínky.
- Specifické podmínky jsou ve smlouvě stanoveny individuálně, na základě hodnocení společnosti.

4.6 Podíl vlastních a cizích zdrojů

Z následující tabulky č. 13 jsou patrné jednotlivé položky nákladů a kolik tyto položky tvoří procent z celkového úhrnu nákladů. Největší podíl na celkových nákladech mají přímé náklady, tedy stavební náklady včetně rezervy a to ve výši 86 %. Druhou největší položkou je částka za pozemky, se 13 mil Kč je to necelých 10 % z celkových nákladů. Celkové náklady záměru jsou 131 683 tis. Kč a úvěrem bude firma financovat 81 % těchto nákladů. **Výše úvěru je 107 084 tis. Kč** a zbývajících část, 24 600 tis. Kč, bude firma financovat vlastními zdroji. Jelikož do částky vlastních zdrojů jsou započítány pozemky, které jsou v hodnotě 13 mil. Kč, bude muset společnost doplatit 11 600 tis. Kč z vlastních zdrojů. Tuto sumu budou tvořit finance na přímé náklady – stavební náklady ve výši 9 mil Kč, nepřímé náklady ve výši 2 600 tis. Kč, kde největší položkou je projekční činnost. Dále pak právní a administrativní výlohy v částce 400 tis. Kč. Veškeré finanční náklady budou hrazeny z poskytnutého úvěru.

Minimální prodej bytových jednotek pro to, aby firma splatila úvěr je 107 084 tis. Kč, což je 71,63 %.

	CZK (mil.)	% z celkových nákladů	Financováno v tis. Kč		Financováno % z celkových nákladů	
			Úvěrem	Vlast. zdroji	Úvěrem (%)	Vlast. zdroji (%)
Náklady koupě	13,000	9,87	0	13 000	0,00%	9,87%
Koupě nemovitosti	13,000	9,87	0	13 000	0,00%	9,87%
Přímé náklady (stavební)	113,592	86,26	104 592	9 000	79,43%	6,83%
Stavební náklady na výstavbu	107,592	81,705	98 592	9 000	74,87%	6,83%
Inženýrské sítě	0,000	0,000	0	0	0,00%	0,00%
Rezerva	6,000	4,556	6 000	0	4,56%	0,00%

Nepřímé náklady (architekt, management, atd.)	3,200	2,43	600	2 600	0,46%	1,97%
<i>Projekt, TD, IČ, management</i>	2,500	1,898	300	2 200	0,23%	1,67%
Projekční činnost	1,400	1,063	0	1 400	0,00%	1,06%
Inženýrská činnost	0,300	0,228	300	0	0,23%	0,00%
Technický dozor	0,400	0,304	0	400	0,00%	0,30%
Projekt management	0,400	0,304	0	400	0,00%	0,30%
<i>Právní a ostatní administr. výlohy</i>	0,700	0,532	300	400	0,23%	0,30%
Právní výlohy	0,200	0,152	0	200	0,00%	0,15%
Marketing	0,200	0,152	200	0	0,15%	0,00%
Realitní činnost	0,045	0,034	45	0	0,03%	0,00%
Ostatní administrativní úkony	0,255	0,194	55	200	0,04%	0,15%
Finanční náklady (úroky, poplatky)	1,891	1,44	1 892	0	1,44%	0,00%
Poplatek za sjednání závazku poskytnout úvěr	0,247	0,187	247	0	0,19%	0,00%
Rezervace prostředků	0,174	0,132	174	0	0,13%	0,00%
Stavební monitoring	0,120	0,091	120	0	0,09%	0,00%
Úroky	1,351	1,026	1 351	0	1,03%	0,00%
Celkové náklady	131,683	100,00	107 084	24 600	81,32%	18,68%

Tabulka 13: Financování záměru

4.7 Zhodnocení podnikatelského záměru

Na základě identifikace nákladů a výnosů výstavby bytových domů se domnívám, že se jedná o reálný podnikatelský záměr. Výtěžnost tohoto projektu je 113,52 %. Výnosy z potencionálního prodeje bytových jednotek převýší náklady o 17 807 000 Kč. Tento kladný rozdíl ukazuje, že záměr je realizovatelný a efektivní.

Již od samého začátku výstavby je nutné zahájit prodej bytových jednotek a tento prodej podpořit marketingem.

Vzhledem k tomu, že o koupi vlastního bydlení má čím dál větší zájem více lidí, věřím v úspěch v tento podnikatelský záměr.

ZÁVĚR

Ve své bakalářské práci jsem se zabývala problematikou výstavby bytových domů, která je v současné době velmi aktuálním tématem, jako podnikatelský záměr. Výstavba je plánovaná do lokality Brna, přesněji do severní části města.

Při zpracování jsem nejprve zhodnotila současnou analýzu bytové výstavby v České republice a analýzu bytové výstavby v Brně, které je místem záměru výstavby. Bytová výstavba je atraktivní podnikatelské odvětví a v současné době zažívá svůj boom. Provedením těchto analýz bylo ujištěno, že místní trh, na kterém se chce firma prosadit, je vhodný pro tento druh podnikání. S rostoucí životní úrovní obyvatel je více peněz, které lidé investují do lepšího a kvalitnější bydlení, které výstavba nabízí. Z hlediska místní konkurence není výstavba příliš ohrožena, problémy by mohly nastat v případě nové výstavby většího množství bytových domů silného konkurenta.

Na základě sestavení předběžného finančního plánu bylo zjištěno, že podnikatelský záměr má víc než reálnou šanci na úspěch. Výnosy z prodeje bytových jednotek převýší náklady na tento záměr o 17 807 tis. Kč, čímž se projekt stává realizovatelný a efektivní.

V možnostech financování jsem zmínila využití bankovního úvěru od České spořitelny, které vychází z nabídky na trhu bankovních produktů.

K výstavbě bytových domů jsou zapotřebí nemalé finanční zdroje. V tomto případě to budou z 81 % cizí zdroje formou výše zmíněného bankovního úvěru. Zbývajících 19 % budou vlastní zdroje firmy. Pro výstavbu bytových domů firma V potřebuje kapitál v celkové výši 131 683 tis. Kč. Finanční suma pokryje náklady na výstavbu včetně nutných nákladů před výstavbou (projektová dokumentace, právní poradenství, administrativa, pozemky, ...).

Z uvedeného výpočtu vyplývá, že při prodeji všech bytových jednotek je ziskovost výstavby bytových domů 113,52 %. Pro firmu V tento záměr znamená velký přínos hlavně do budoucna s ohledem na rozšíření firmy.

Na závěr je vhodné podotknout, že projekty bytové výstavby s sebou přinášejí i podnikatelské příležitosti, a to především možnosti subdodávek. V současné době lze výstavbu bytových domů považovat za hnací sílu stavebnictví a na trhu by jeho investice měly tvořit většinový podíl.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Písemné zdroje

- [1] BERAN, V., DLASK, P. a MÚLEROVÁ, A. *Ekonomika a management*. 1. vyd. Praha: Vydavatelství ČVUT, 2003. 160 s. ISBN 80-01-02913-5.
- [2] FOTR, J. *Podnikatelský plán a investiční rozhodování*. Praha: Grada Publishing, 1999. 220 s. ISBN 80-7169-812-1.
- [3] FOTR, J. a SOUČEK, I. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. Praha: Grada Publishing, 2005. 356 s. ISBN 80-247-0939-2.
- [4] KEŘKOVSKÝ, M, VYKYPĚL, O. *Strategické řízení, teorie pro praxi*. Praha: C. H. Beck, 2002. 172 s. ISBN 80-7179-578-X.
- [5] KONEČNÝ, M. *Finanční analýza a plánování*. Brno: Ing. Zdeněk Novotný, 2002. ISBN 80-86510-30-1.
- [6] KORÁB, V., MIHALISKO, M. *Založení a řízení podniků. Studijní text pro kombinované studium oboru Podnikové finance a obchod*. Brno: 2003. 159 s. ISBN 8021425105.
- [7] KOTLER, P. *Marketing podle Kotlera – jak vytvářet a ovládnout nové trhy*. Praha: Management Press, 2002, 260 s. ISBN 80-7261-010-4.
- [8] PORTER, M.E. *Konkurenční strategie*. Praha: Victoria Publishing, 1994. 402 s. ISBN 80-85605-11-2.
- [9] STRUCK, U. *Přesvědčivý podnikatelský plán*. 1. vyd. Praha: Management Press,

1992. 136 s. ISBN 80-85603-12-8.

- [10] VALACH, J. a kolektiv. *Finanční řízení podniku*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 1999. 324 s. ISBN 80-86119-21-1.
- [11] WUPPERFELD, U. *Podnikatelský plán pro úspěšný start*. Praha: Management Press, 2003. 160 s. ISBN 80-7261-075-9.

Internetové zdroje

- [12] CZESANÝ, S. Rychlejší ekonomika, bohatší život. *Ekonom* [online]. 2006 [cit. 2007-03-12]. Dostupný z WWW: < http://ekonomika.ihned.cz/c4-10129500-19201010-001400_d-rychlejsi-ekonomika-bohatsi-zivot >.
- [13] ČÁPKOVÁ, D. Rozbor ukazatelů ovlivňujících poptávku po bytech v České republice, Analýza: Jaká je dostupnost bydlení v ČR? Stavitel.iHNed.cz [online]. 2006 [cit. 2007-04-12]. Dostupný z WWW: http://reality.ihned.cz/c3-18056390-K00000_d-analyza-jaka-je-dostupnost-bydleni-v-cr>.
- [14] Generel bydlení města Brna [online]. 5.12.2005. Brno [cit. 2007-04-02]. Dostupný z WWW:<<http://www.bрно.cz/toCP1250/index.php?nav01=1248&nav02=40&nav03=1053>>.
- [15] Internetové stránky Českého statistického úřadu. [cit. 2007-04-05]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz>>.
- [16] RUMML, M. Prostou v příštím roce ceny nemovitostí? Finance.cz [online]. 2006 [cit. 2007-03-17]. Dostupný z WWW: <http://www.sfinance.cz/page.php?page_id=5301>.

- [17] SKALKOVÁ, O., VORLÍČKOVÁ, H. Banky hlásí rekordní zájem o byty. IHNed.cz Reality [online]. 2007 [cit. 2007-03-12]. Dostupný z WWW: <http://reality.ihned.cz/c4-10005580-20406800-K02000_d-banky-hlasi-rekordni-zajem-o-byty>.
- [18] Strategie pro Brno, [online]. 2002. Brno [cit. 2007-04-02]. Dostupný na WWW: <<http://www.bрно.cz/strategie2002/>>.

Ostatní zdroje

- [19] Interní materiály společnosti.
- [20] MENZELOVÁ, K. Eurohypotéky trhem neotřesou. Euro, 2006, č. 13, s. 48. ISSN 1212-3129.
- [21] Ročenka Asociace realitních kanceláří ČR
- [22] Situace na realitním trhu. Nemovitosti, Komerční příloha deníku Hospodářské noviny, 25. října 2006.
- [23] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: SWOT analýza.....	22
Tabulka 2: Ekonomická data	29
Tabulka 3: Bytová výstavba 2001 – 2006....	30
Tabulka 4: Dokončené byty	31
Tabulka 5: Klady a zápory Brna	33
Tabulka 6: Cenový přehled bytů v Brně.....	34
Tabulka 7: SWOT analýza.....	40
Tabulka 8: Stavební náklady.....	46
Tabulka 9: Vedlejší rozpočtové náklady	47
Tabulka 10: Celkové náklady	49
Tabulka 11: Výnosy na 1 bytový dům.....	50
Tabulka 12: Výnosy celkem	51
Tabulka 13: Financování záměru.....	57

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Bytové domy.....	29
--------------------------	----

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Okolí podniku.....	13
Obrázek 2: Porterův model konkurenčního prostředí.....	16

SEZNAM ZKRATEK

BD	Bytový dům
VRN	Vedlejší rozpočtové náklady
ČS	Česká spořitelna a.s.
FU	Finanční úřad
VZP	Všeobecná zdravotní pojišťovna
OSSZ	Okresní správa sociálního zabezpečení
NP	Nadzemní podlaží
HV	Hospodářský výsledek

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Hypotéky

Příloha č. 2: Jak se stavělo v České republice

Příloha č. 3: Průměrná pořizovací hodnota 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v letech
1997 – 2006 podle druhu objektů a podle krajů ČR

Příloha č. 4: Objem hypoték na obyvatele (v eurech, 2005)

Hypotéky

Banka	Úroková sazba (%)			Měsíční splátka Kč (1 milión, splatnost 20 let)		
	1-letý fix	3-letý fix	5-letý fix	1-letý fix	3-letý fix	5-letý fix
BAWAG Bank CZ	3,67	4,09	4,24	5 917	6 141	6 222
Citibank*/***	3,79	4,04	4,40	6 055	6 081	6 381
Česká spořitelna	3,39	3,99	4,19	5 767	6 084	6 191
ČSOB**	3,74	3,89	4,35	5 924	6 002	6 246
eBanka	3,14	3,94	4,24	5 616	6 028	6 187
GE Money Bank*	3,69	4,39	4,19	5 898	6 267	6 160
HVB Bank	3,60	4,24	4,33	5 789	6 150	6 274
Hypoteční banka**	3,74	3,89	4,35	5 924	6 002	6 246
ING Bank	3,87	4,26	4,46	6 097	6 305	6 413
Komerční banka	3,51	3,95	4,16	5 805	6 033	6 144
Poštovní spořitelna*	3,55	4,25	4,35	5 825	6 192	6 246
Raiffeisenbank	3,48	3,95	4,36	5 789	6 033	6 251
Volksbank CZ	3,64	4,04	4,24	5 898	6 111	6 218
Waldviertler Sparkasse	–	–	4,90	–	–	6 581
Wüstenrot hypoteční banka	3,39	3,89	4,09	5 743	6 002	6 107
Živnostenská banka	3,44	3,99	4,29	5 769	6 055	6 214

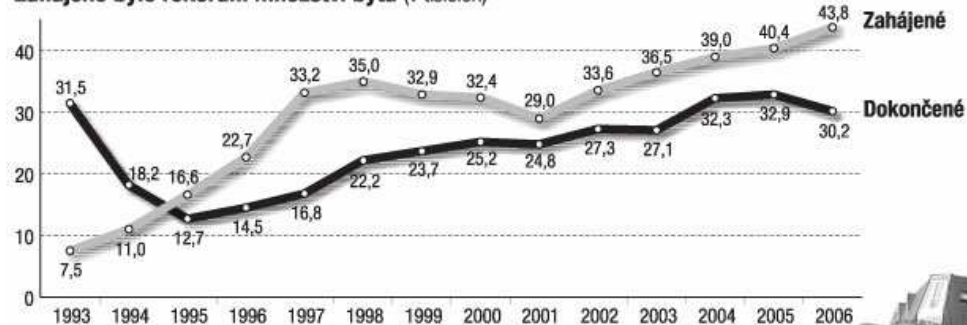
Pozn: * garantovaná sazba, ostatní nabídky nejsou garantované, ** sleva 0,25 % z úrok.sazby za pojištění u ČSOB Pojišťovny a zaslání mzdy na účet ČSOB, ***sleva 0,2 % z úrok.sazby pro stávající klienty

Zdroj: banky

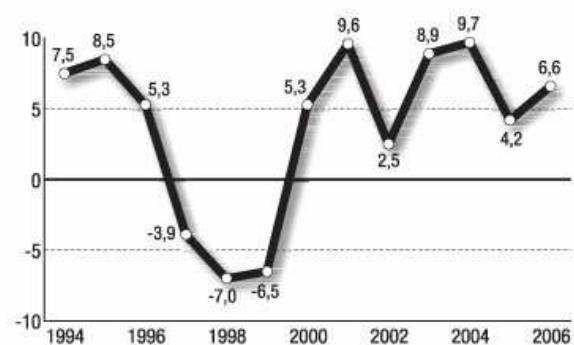
Příloha č. 2: Jak se stavělo v České republice

Jak se stavělo v České republice

Zahájeno bylo rekordní množství bytů (v tisících)



Stavební výroba (meziroční změna v procentech, ze stálých cen)



GRAFKA: HN, FOTO: ARCHIV HN
ZDROJ: ČSÚ

Příloha č. 3: Průměrná pořizovací hodnota 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v letech
1997 – 2006 podle druhu objektů a podle krajů ČR

**Průměrná pořizovací hodnota 1 m² užitkové plochy bytů dokončených v letech 1997 - 2006 podle
druhu objektů a podle krajů ČR**

Kraj	Průměrná pořizovací hodnota 1 m ² užitkové plochy bytů dokončených v roce																			
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
	Rodinné domy										Nástavby a přístavby k rodinným domům									
Hl.m. Praha	22 464	20 147	20 949	21 474	21 858	20 825	21 790	23 969	23 975	25 308	12 531	11 122	10 943	13 450	13 587	11 447	12 402	13 320	13 676	17 707
Středočeský	15 638	16 770	17 189	17 579	17 214	18 913	19 064	19 771	20 184	22 340	7 842	8 043	8 466	9 141	9 276	9 815	10 331	9 617	11 167	10 974
Jihočeský	12 393	13 826	13 583	14 453	15 393	15 390	16 128	16 493	18 606	18 381	7 160	7 328	8 261	9 314	8 536	10 578	10 274	9 601	10 336	10 708
Plzeňský	14 206	14 474	14 913	15 592	16 576	16 199	17 571	18 232	18 781	20 116	7 561	7 528	8 081	8 296	8 537	10 200	9 726	10 916	11 218	11 056
Karlovarský	15 112	14 393	16 066	16 640	17 878	18 540	19 143	18 091	19 960	20 855	11 117	7 723	10 740	8 020	9 343	10 489	11 226	8 649	11 613	12 357
Ustecký	13 167	14 221	15 408	15 939	16 377	15 989	17 305	16 379	18 643	18 694	7 479	7 713	6 673	6 662	7 258	9 276	8 676	7 887	9 251	9 619
Liberecký	12 749	15 967	15 034	15 073	16 038	16 386	16 420	16 639	18 427	20 093	6 428	8 893	8 481	8 099	8 229	9 932	7 349	8 520	8 250	12 659
Královéhradecký	12 605	13 203	13 832	13 713	14 629	14 982	16 403	16 221	16 885	18 498	7 039	6 701	8 022	8 021	8 237	9 477	9 543	10 066	10 228	11 141
Pardubický	11 788	12 771	12 979	13 589	13 818	14 241	14 267	16 416	17 618	17 901	6 895	7 730	8 102	8 280	8 236	8 563	8 251	8 393	9 628	8 519
Vysočina	12 561	13 132	14 413	15 008	15 144	15 120	15 567	16 230	17 374	18 679	6 892	7 350	8 225	8 165	8 941	8 680	9 274	9 163	9 832	10 846
Jihomoravský	12 746	14 491	14 516	14 606	15 361	16 101	15 999	16 962	18 275	18 765	7 934	8 269	8 075	8 723	9 101	9 401	9 618	10 125	10 225	11 060
Olomoucký	10 598	12 037	12 401	13 422	13 586	13 684	14 380	16 291	17 061	17 366	6 431	6 891	6 745	7 364	7 583	8 242	7 442	8 610	10 250	9 136
Zlínský	10 621	11 598	11 353	11 891	13 172	13 975	14 668	14 741	16 736	16 661	5 636	6 984	6 727	7 053	7 351	8 241	8 731	8 081	8 939	10 279
Moravskoslezský	11 374	12 831	13 525	14 421	15 170	15 073	15 851	16 561	16 569	18 528	6 600	7 242	7 261	7 442	7 952	7 885	7 692	8 543	9 023	9 286
CR celkem	14 100	14 894	15 158	15 364	15 856	16 447	17 109	17 910	18 800	19 946	7 340	7 735	7 884	8 324	8 567	9 081	9 144	9 331	10 105	10 600
	Bytové domy										Nástavby a přístavby k bytovým domům									
Hl.m. Praha	22 966	23 525	23 301	23 780	28 848	25 394	27 107	25 062	25 362	28 923	15 455	15 303	17 760	14 953	17 447	18 771	16 523	21 128	23 013	23 146
Středočeský	14 791	22 247	21 560	30 492	18 957	17 398	18 231	17 872	29 845	25 217	11 856	12 116	15 034	13 224	14 255	14 510	9 577	17 872	13 906	17 628
Jihočeský	15 545	14 293	22 880	14 390	17 049	16 313	21 051	16 655	18 697	18 927	12 363	11 442	11 831	11 774	15 357	20 242	12 785	14 619	11 386	13 531
Plzeňský	13 708	14 806	13 251	14 073	14 877	13 811	17 827	19 241	17 902	21 285	11 680	10 013	11 891	12 383	15 411	11 965	18 842	10 517	15 749	17 273
Karlovarský	14 396	16 993	17 510	15 206	15 362	21 448	13 860	22 243	19 454	24 888	11 948	12 123	10 287	10 878	10 534	14 871	7 099	11 959	14 066	13 625
Ustecký	11 762	20 832	16 451	17 315	17 260	16 562	18 798	18 384	31 193	20 555	13 080	15 714	13 842	13 403	14 636	11 968	10 664	10 380	12 932	13 554
Liberecký	17 444	19 861	17 237	24 298	23 693	21 056	19 930	26 341	25 140	25 172	13 146	8 482	11 678	17 805	13 227	11 659	10 945	10 499	6 624	13 574
Královéhradecký	15 539	17 068	20 782	20 083	18 581	24 397	19 961	18 466	25 768	24 446	10 507	13 256	14 105	10 964	26 538	17 397	14 870	8 607	11 860	15 950
Pardubický	11 448	15 470	17 012	13 677	19 330	16 751	15 042	16 673	20 068	24 495	13 810	11 128	15 281	13 962	9 635	13 779	16 718	12 920	12 121	17 067
Vysočina	13 897	12 414	14 830	14 737	17 181	13 714	17 062	17 875	19 397	19 468	12 896	12 611	12 387	12 223	11 192	10 483	8 534	11 839	12 531	12 272
Jihomoravský	17 283	19 444	15 797	17 178	16 752	18 675	17 837	17 569	19 214	19 255	13 361	12 307	12 898	14 129	12 065	12 822	15 238	15 242	17 069	17 761
Olomoucký	13 630	17 986	16 208	15 295	15 672	17 448	17 675	21 899	19 129	18 016	10 913	11 077	12 396	18 959	12 925	10 575	11 622	11 027	15 856	14 677
Zlínský	12 099	14 652	14 988	14 833	13 929	16 372	15 236	21 264	20 589	20 565	10 652	13 798	15 823	14 300	9 299	13 404	14 597	16 275	15 321	12 226
Moravskoslezský	12 057	18 100	14 953	20 757	16 510	19 502	19 806	22 576	19 734	20 601	11 499	11 788	15 296	15 457	15 118	9 755	9 779	16 105	12 208	10 558
CR celkem	16 332	19 898	19 555	18 984	20 930	20 193	21 597	21 360	23 738	24 471	12 985	12 812	14 221	14 395	14 933	15 320	14 299	16 654	17 078	18 671

Objem hypoték na obyvatele (v eurech, 2005)

